

**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de THAIRE**

## **Le Clos des Avocettes 2**

# **REGLEMENT DE LA ZONE 1AUV EN VIGUEUR**

**Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER

**Architectes : AERTS ET PLANAS**  
59, rue de la République  
17300 ROCHEFORT

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54 rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce  
PA 10**

**Dossier 116062-2  
Mai 2020**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble\*.

La zone 1AU se décompose en neuf secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent les mêmes vocabulaires :

- les secteurs **1AUV** et **1AUV-1** « esprit village », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités ;
- les secteurs **1AUM** et **1AUM-1** « Maisons de ville », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités ;
- le secteur **1AUL** « Lotissement », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les deux secteurs précédents ;
- les secteurs **1AUO-2**, **1AUO-3**, **1AUO-4**, **1AUO-5**, « ouvert », dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles.

Dans les trois premiers secteurs (1AUV, 1AUM et 1AUL), le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion des constructions\* avec une diversité de modèles admis dans la zone.

- pour le secteur 1AUV-1, le règlement autorise la réalisation d'un étage supplémentaire en attique\* ;

- pour le secteur 1AUM-1, le règlement autorise la réalisation de deux étages supplémentaires.

Dans les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, le règlement autorise des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs\* maximales plus importantes. Le nombre énoncé dans le nom du secteur indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions\* : par exemple, 1AUO-4 signifie que les bâtiments\* ne peuvent comporter plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces zones seront préférentiellement utilisées dans la 1ère couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n°3.2 du PLUi) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles PAC de l'État en termes de préventions des risques naturels ou des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AU.

### VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations\*, à l'exception des constructions\* dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus de la zone.

# 1 / DESTINATIONS\* DES CONSTRUCTIONS\* ET USAGE DES SOLS

Les constructions\* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies ci-après..

## ARTICLE 1AU-1

### Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions\*, ouvrages et travaux relevant des destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- exploitation agricole et forestière\*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros\* ;
- industrie\* ;
- entrepôt\*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement\* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol\* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions\* relatives à la sous-destination\* commerce\* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination\* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

## ARTICLE 1AU-2

### Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

#### 2.1. CONDITIONS D'URBANISATION

Les constructions et installations admises sous conditions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble\*.

#### 2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS\* DES CONSTRUCTIONS\* ET INSTALLATIONS

Les constructions\* autorisées en zone 1AU sont celles issues des destinations\* et sous-destinations\* suivantes :

- habitation\* ;
- dans la destination\* « commerce et activités de service\* », les sous-destinations\* suivantes :
  - > l'artisanat\* et le commerce de détail\* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - > les restaurants\*,
  - > les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*,
  - > les hébergements hôtelier et touristique\*,
  - > les cinémas\*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- dans la destination\* « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire\* », la sous-destination\* suivante :
  - > bureau\*,
  - > centre de congrès et d'exposition\*.

#### 2.3. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les constructions\* relevant de la sous-destination\* exploitation agricole\* dans le cadre de l'agriculture urbaine\* ou du pastoralisme urbain\* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les établissements d'intérêt collectif et services publics\* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

#### 2.4. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

#### 2.5. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

##### 2.5.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions\* et installations relevant des destinations\* et sous-destinations\* commerce et activités de service\*, équipements d'intérêt collectif et services publics\*, bureau\* et centre de congrès et d'exposition\* sous réserve d'être conformes avec le chapitre mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

##### 2.5.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions\* et installations relevant des sous-destinations\* logement\* et hébergement\* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation\* ou de changement de destination\* vers la sous-destination\* logement\* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette\* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

## 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur\* et emprise au sol\* maximales des constructions\*), les règles d'implantation et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction\* et d'aménagement\*, le règlement précise ainsi :

- la hauteur\* maximale autorisée des constructions\* (H) qui correspond à la différence de niveau\* entre son point le plus haut et le niveau\* du terrain naturel\* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol\* maximale des constructions\* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction\*, n'est pas réglementée dans la zone 1AU. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope\* encadre

toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* qui s'expriment sous la forme de différents modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnement des volumes et façades\*, de traitement des accès\* et clôtures et des espaces libres.

Pour les secteurs 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5, les prescriptions spécifiques des modèles d'implantation et d'insertion autorisés portent uniquement sur les modalités d'implantation des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* et d'ordonnement des façades\*.

- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction\* et le point le plus proche de la limite séparative\* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions\* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope\*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette\* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination\* des constructions\*.

### ARTICLE 1AU-3

#### Volumétrie des constructions\*

#### 3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

Les règles de hauteur\* des constructions\* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions\* implantées sur les limites séparatives\*, les nouvelles constructions\* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur\* et de leur largeur.

Dans le cas d'une construction existante\* régulièrement édifiée dont la hauteur\* est supérieure à la hauteur\* autorisée, toute extension\* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur\* différente sans la dépasser.

#### 3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUV ET LE SECTEUR. 1AUV-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUV : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUV-1 : (H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).

#### 3.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUM ET LE SECTEUR. 1AUM-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUM : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUM-1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

#### 3.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUL

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

### 3.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AU0-2 (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Dans le secteur 1AU0-3 (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Dans le secteur 1AU0-4 (H) inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).
	Dans le secteur 1AU0-5 (H) inférieure ou égale à 23 mètres (R+5).

#### ARTICLE 1AU-4

#### Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

###### 4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements\* et aux constructions\* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone.

##### 1) Dans les secteurs 1AUV, 1AUV-1, 1AUM, 1AUM-1, 1AUL

Les sept modèles d'implantation et d'insertion admis dans ces secteurs sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions, dans le secteur, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades\* bâtis ;

- de traitement des accès\* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies\* ou emprises publiques\* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques\*.

##### 2) Dans les secteurs 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B. Chaque bâtiment\* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment\* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et dont la hauteur\* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment\* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et/ou dont la hauteur\* est supérieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments\* sur un projet, ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments\* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des constructions\* en deux types de catégories A ou B :

##### 1) Les modèles de catégorie A pour les constructions\* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et dont la hauteur\* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;

- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades\* bâtis.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions\* sont définis dans le paragraphe 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis sur au moins une façade\* du terrain.

## **2) Les modèles de catégorie B pour les constructions\* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et dont la hauteur\* est supérieure ou égale à 14 mètres (R+2)**

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades\* bâtis ;
- de variations des façades\*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions\* sont définis dans le paragraphe 4.1.5 du présent article.

Dans le cas d'un projet avec plusieurs bâtiments\*, ceux-ci sont appréciés un à un, les constructions annexes\* à un équipement ou à un bâtiment\* d'habitation\* type parking silo, bâtiment\* technique, pergola, préau ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment\* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie\*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades\* du terrain.

## **3) Dans l'ensemble de la zone 1AU**

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions\* nouvelles destinées à l'habitation\*, aux commerces et activités de services\* à l'exception de la sous-destination\* « cinéma\* » et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire\* pour la sous-destination\* « bureau\* ».

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques\* ne s'appliquent pas aux constructions\* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions\* et installations relevant de la sous-destination\* équipements d'intérêt collectif et services publics\*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Lorsque le terrain d'assiette\* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés\*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès\* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie\*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble\* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur\*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble\*.

Le projet de construction\* ou d'aménagement\* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

### Règles applicables aux constructions existantes\* (extensions\*, annexes\*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes\*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions\* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension\* doit satisfaire aux règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante avec les dispositions du modèle architectural choisi.

Les annexes\* de constructions\* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions\* qui précise alors les règles applicables aux annexes\* ;

- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale\* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions\* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions

du modèle d'implantation et d'insertion des constructions\* choisi.

Les annexes\* d'une emprise au sol\* ou égale à 10 m<sup>2</sup> dont la hauteur\* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

#### 4.1.2 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUV

##### Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation\* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

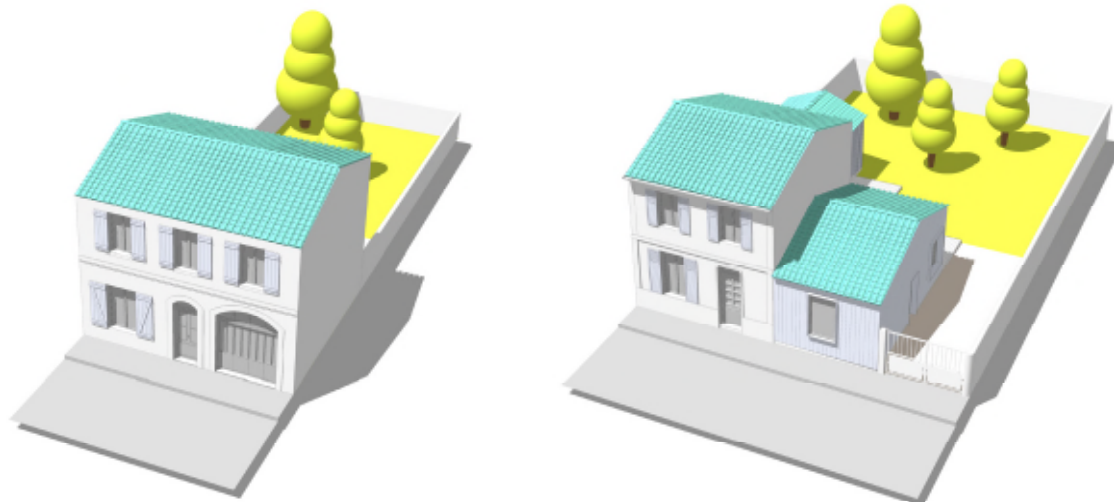
secteur 1AUV et 1AUV-1, en distinguant les nouvelles constructions\* et les constructions existantes\* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement* est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis



Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques\* dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

## 1AUV ET 1AUV-1 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'une des façades principales\* de la construction principale\* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie\*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade\*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction\* annexe\* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale\* sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- la façade principale\*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie\*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade\* implantée sur la limite d'emprise de la voie\*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade\* et à chaque niveau\* de la construction\* ;
- les garde-corps et appuis des ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les gardes-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- La façade principale\* de la construction principale\* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles\* et des étages en attique\* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale\* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol\*.

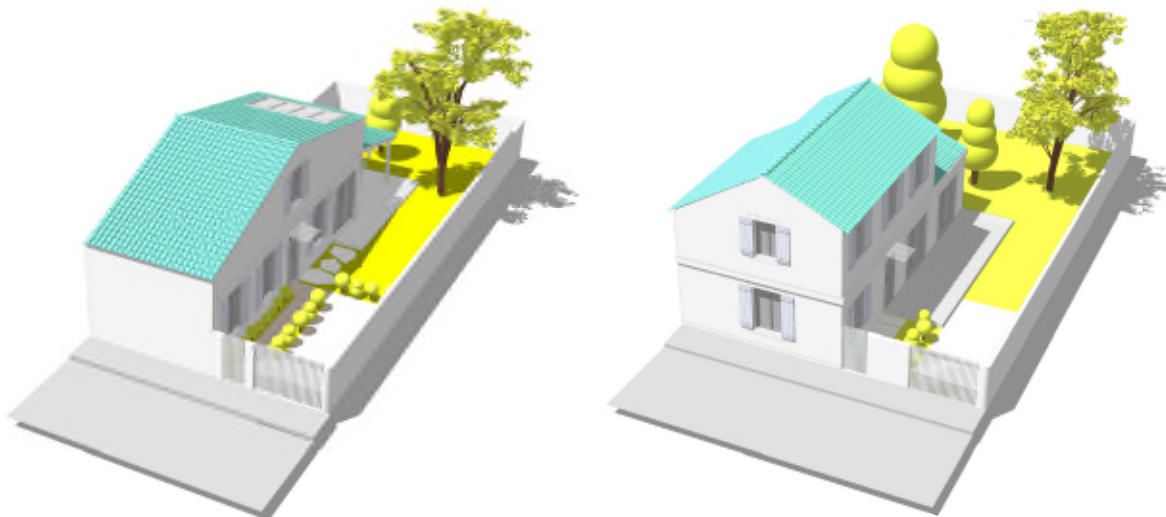
### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La hauteur\* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée\*. Un feston\* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.

Dans ces deux cas, la hauteur\* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.

- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

## 1AUV ET 1AUV-1 / PIGNON SUR RUE



*Images non prescriptives.*

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'une des façades secondaires\* de la construction principale\* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- une construction\* annexe\* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale\* sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- les bâtiments\* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade\* sont interdits pour la façade\* implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade\* implantée sur la limite d'emprise de la voie\* sont interdits.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- Le rez-de-chaussée de la construction principale\* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol\*.

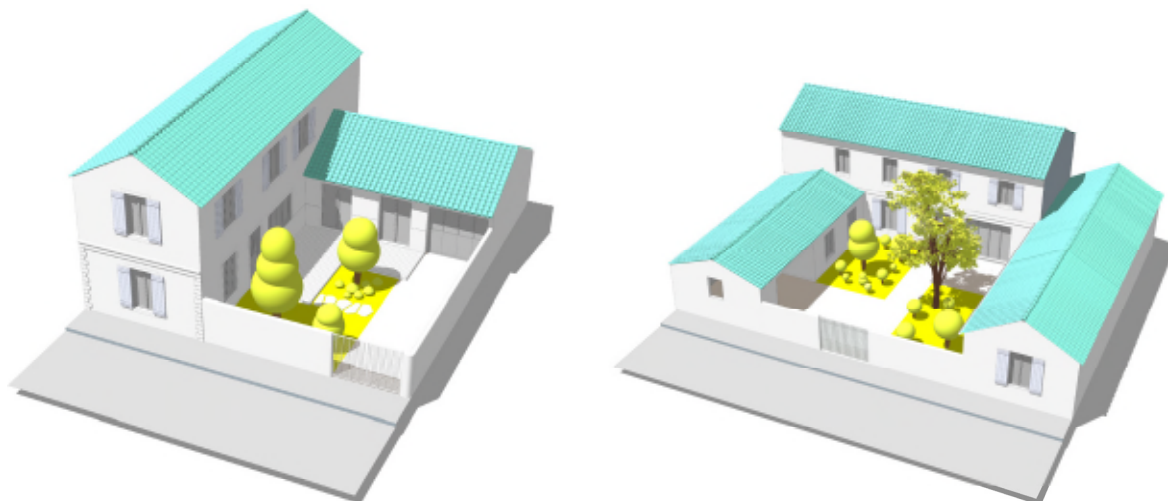
### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La hauteur\* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
  - les clôtures doivent être constituées soit :
    - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée\*. Un feston\* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
    - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.
- Dans ces deux cas, la hauteur\* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement\* par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

## 1AUV ET 1AUV-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La construction principale\* et les annexes\* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m<sup>2</sup> et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades\* de la construction principale\* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- les décrochés de façade\* sont interdits pour les façades\* implantées sur la limite d'emprise de la voie\* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades\* implantées sur la limite d'emprise de la voie\* sont interdits.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments\* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades\* implantées sur la limite d'emprise de la voie\* est autorisée sous réserve que deux façades\* de bâtiment\* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie\*. Dans le cas contraire, l'accès\* au garage doit se faire par la cour.

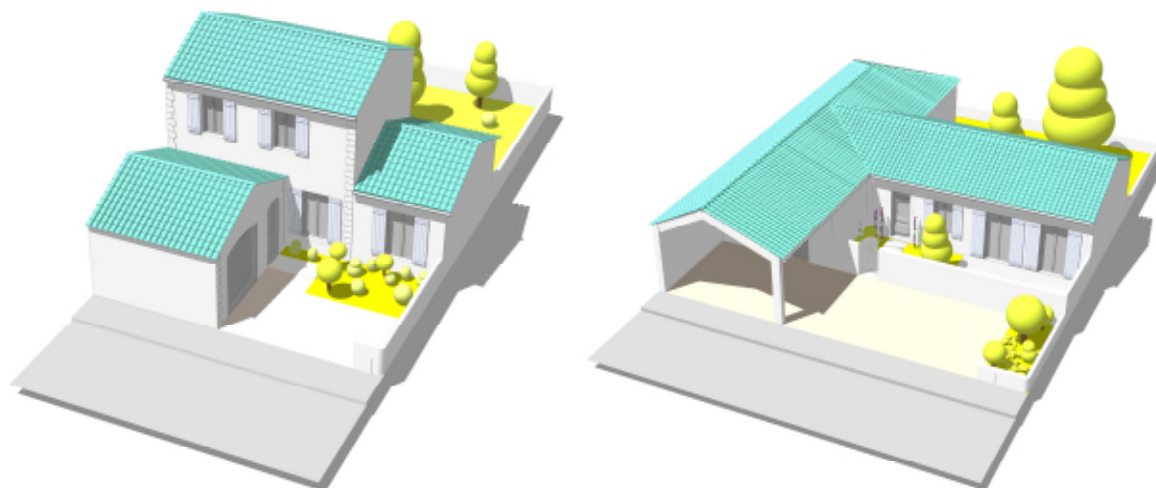
### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La cour doit comporter au moins un accès\* sur la voie ;
- la hauteur\* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - > d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée\*. Un feston\* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.Dans ces deux cas, la hauteur\* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- > d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement\* par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

## 1AUV ET 1AUV-1 / MAISON OUVERTE



*Images non prescriptives.*

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La construction principale\* doit permettre de dégager un espace libre\* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale\* ou les annexes\* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie\* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- La façade\* de la construction\* implantée sur la limite d'emprise de la voie\* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade\* de la construction\*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre\* au contact de la voie.

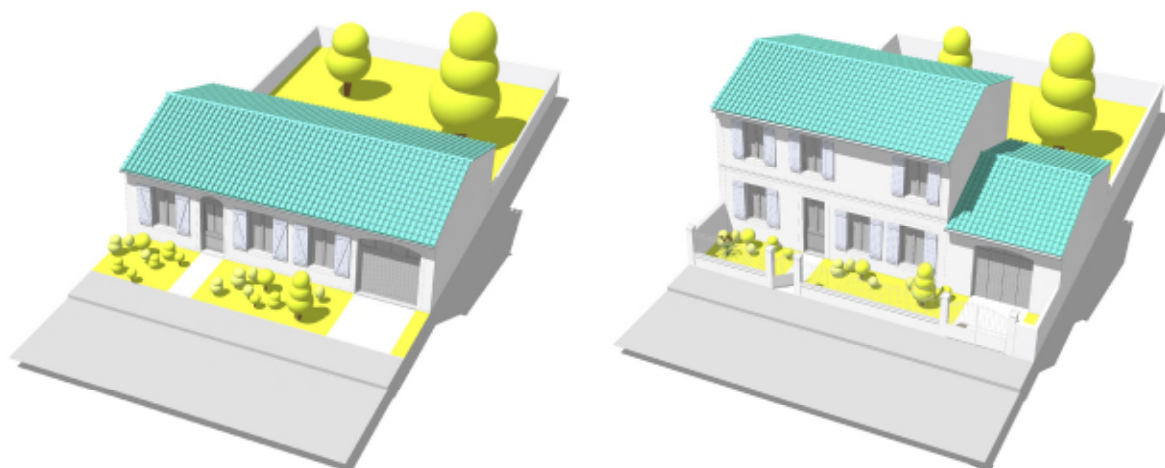
### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'espace libre\* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie\*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade\* des bâtiments\* ;
- la hauteur\* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'espace libre\* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace libre\* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

## 1AUV ET 1AUV-1 / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La construction principale\* et les annexes\* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie\*, de manière à dégager un espace libre\* sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade\*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre\* au contact de la voie ;

- la façade principale\*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions\* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales\* parallèle à la voie.

### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La hauteur\* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- les clôtures doivent être constituées soit :

- > d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie.
- > d'une bordure\*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie.

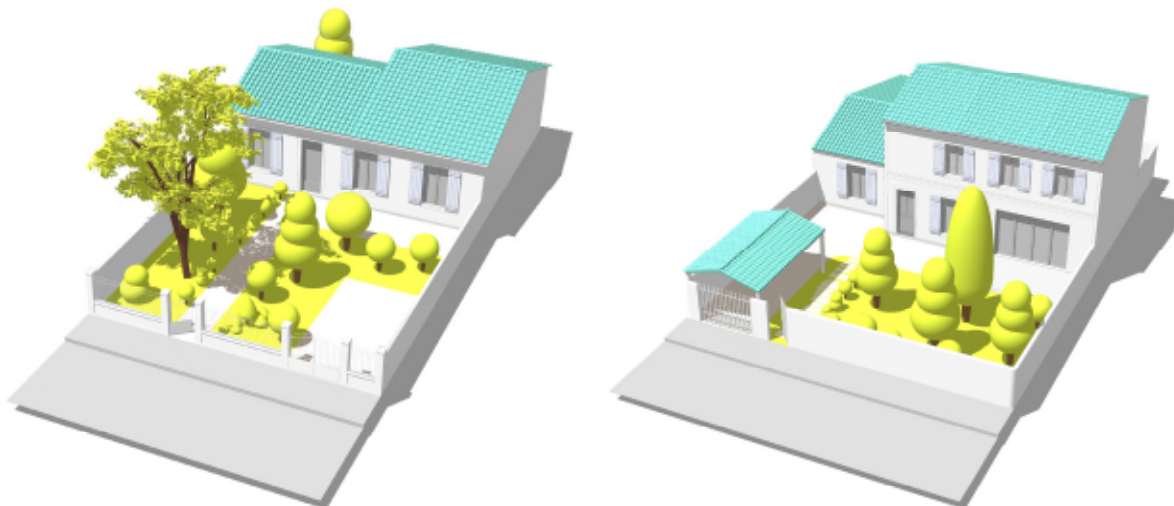
Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie\*.

- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée\* et non doublé d'une haie.
- > d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie\* et non doublé d'une haie.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'espace libre\* prévu au contact de la voie doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

## 1AUV ET 1AUV-1 / JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La construction principale\* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie\*, de manière à dégager un espace libre\* important à l'avant du terrain ;
- les annexes\* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale\*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale\*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie\* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes\* peuvent être adossées aux constructions\* voisines implantées sur limite séparative\*.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- Les constructions\* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions\*.

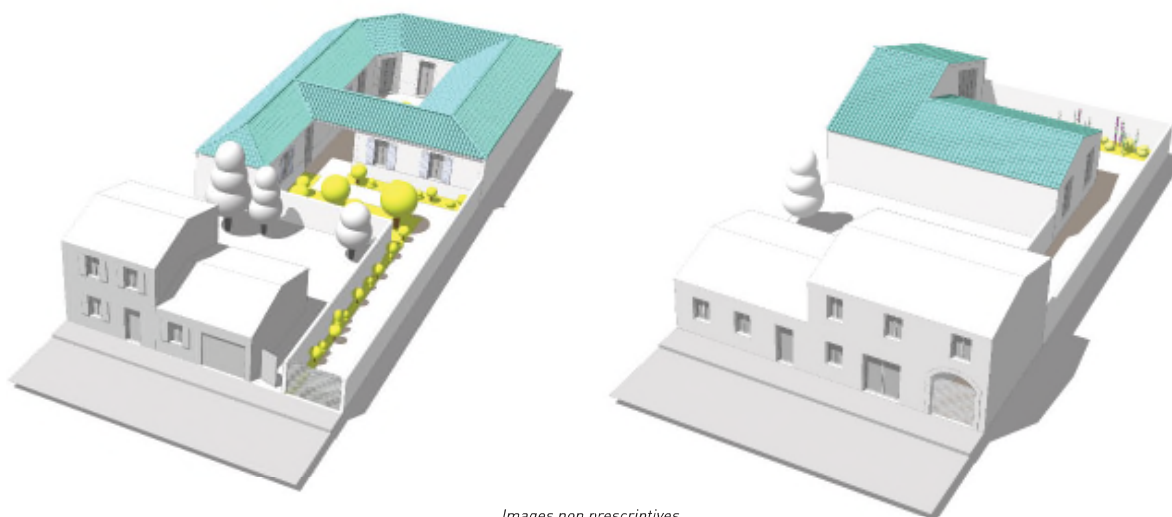
### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- La hauteur\* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
  - les clôtures doivent être constituées soit :
    - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée\*. Un feston\* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
    - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.
- Dans ces deux cas, la hauteur\* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'espace libre\* à prévoir entre la voie et la construction principale\* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement\* par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\*.

## 1AUV ET 1AUV-1 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

### COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES\* BÂTIS

- La construction principale\* doit être implantée dans le prolongement des façades\* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale\* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale\* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

### TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- L'accès\* à la parcelle doit se faire soit :
  - > par une annexe\* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions\* voisines. L'annexe\* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès\* automobile,
  - > par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
    - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie\*,
    - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie\* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
  - > par un porche traversant la construction\* implantée en premier rang ;
- l'aménagement\* de l'accès\* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

### TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

- Le chemin d'accès\* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès\*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès\* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale\* desservie par un porche.

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

### 4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives\* et la partie de la construction\* qui en est le plus rapprochée. Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

### 4.2.2 Dispositions réglementaires dans l'ensemble de la zone 1AU

S'il existe sur le fond voisin des constructions\* implantées sur les limites séparatives\*, les nouvelles

constructions\* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur\* et de leur largeur.

Les annexes\* dont la hauteur\* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

*NB : R = recul*

*H = hauteur\*.*

### 4.2.3 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUV et le secteur 1AUV-1

#### RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

R égal 0 sur au moins une limite séparative\*.

Par rapport aux autres limites séparatives\* laissées libres :

R supérieur ou égal à  $H/2$  minimum 3 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions\* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction\* est constituée d'un mur d'une hauteur\* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions\* implantées sur limites séparatives\* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives\*.

### 4.2.4 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUM et le secteur 1AUM-1

#### RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

R égal 0 sur au moins une limite séparative\*.

Par rapport aux autres limites séparatives\* laissées libres :

R supérieur ou égal à 2 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions\* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction\* est constituée d'un mur d'une hauteur\* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions\* implantées sur limites séparatives\* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives\*.

### 4.2.5 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUL

#### RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

R égal 0 sur au moins une limite séparative\*.

Par rapport aux autres limites séparatives\* laissées libres :

R supérieur ou égal à  $H/2$  minimum 3 m.

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions\* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction\* est constituée d'un mur d'une hauteur\* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Le linéaire cumulé de constructions\* implantées sur limites séparatives\* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives\*.



#### 4.2.6 Dispositions réglementaires dans les secteurs 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
1AUO-2	1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m.	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. Par rapport aux autres limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 6 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* d'une hauteur* au moins égale à 8 mètres (R+1) doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 17 mètres (R+3), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* d'une hauteur* inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Le linéaire de constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

#### 4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

##### Dispositions spécifiques aux clôtures en limite séparative\*

La hauteur\* des clôtures en limites séparatives\* est limitée à 2 mètres maximum.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques\* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être plus différentes et plus hautes que celles prévues par les modèles de construction\* en limite de voies ou emprises publiques\*. Elles pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur\*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur\* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie\*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur\* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur\* de 2 mètres.

Lorsqu'une limite séparative\* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur\* de 2 mètres.

#### 4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

#### 4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans la construction\* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions\*, sauf impossibilité technique.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

## ARTICLE 1AU-5

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*

#### 5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE\*

L'aménagement\* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR
Type 1	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 2	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
Type 3	Arbres existants conservés sur pleine terre* : - moyen développement* : 20 m <sup>2</sup> par arbre ; - grand développement* : 50 m <sup>2</sup> par arbre.	1,2
Type 4	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,80 m.	0,7
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m.	0,6
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal* d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,10 m.	0,5
Type 7	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie.	0,6
Type 8	Autres surfaces partiellement perméables pour l'air et l'eau.	0,4
Type 9	Mur végétalisé.	0,2

Le coefficient de biotope\* s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Au sein des opérations d'ensemble\*, au moins dix pour cent (10%) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traitées sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant, et sans qu'il en résulte des espaces relictuels dont l'emplacement, la

configuration ou la forme en fasse des espaces inutiles. Ces espaces doivent avoir un usage, soit de récréation, de promenade, soit d'espace de transition, d'espace tampon, soit de gestion des eaux, soit d'augmentation de la place de l'arbre en ville.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'aménagement\* des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M <sup>2</sup> ET 500 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M <sup>2</sup> ET 1 000 M <sup>2</sup>	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M <sup>2</sup>
Secteurs 1AUV et 1AUV-1 Coefficient de biotope*	10%	20% dont 50% minimum de pleine terre*	30% dont 35% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUM et 1AUM-1 Coefficient de biotope*	10%	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 55% minimum de pleine terre*	40% dont 75% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUL Coefficient de biotope*	15%	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 75% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-2, Coefficient de biotope*	10%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-3, Coefficient de biotope*	5%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	25% dont 60% minimum de pleine terre*	30% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-4, Coefficient de biotope*	5%	15% dont 70% minimum de pleine terre*	20% dont 50% minimum de pleine terre*	30% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AU0-5, Coefficient de biotope*	5%	10%	15%	30% dont 50% minimum de pleine terre*

### Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de projets d'évolution (changement de destination\*, extensions\*, annexes\*) des constructions existantes\* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;
- en cas de projets d'évolution (changement de destination\*, extensions\*, annexes\*) des constructions

existantes\* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, la part minimale de surface à traiter en pleine terre\* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

### 5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres\* aux abords de la construction\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction\* (emprise, hauteurs\* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions\* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions\* ;
- de la composition des espaces libres\* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements\* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

Lors de travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* sur des constructions existantes\*, la qualité des espaces libres\* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre\* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP Paysage et TVB, pièce n°3.1.2).

Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

#### Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

#### **Pour les opérations d'ensemble\* :**

En outre, pour les opérations d'ensemble\*, un ou plu-

sieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre\*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations.

### **ARTICLE 1AU-6**

#### **Stationnement des véhicules**

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

#### **Modalité de calcul :**

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

## 3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### **ARTICLE 1AU-7**

#### **Conditions d'accès\* au terrain d'assiette\* de la construction\***

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

### **ARTICLE 1AU-8**

#### **Conditions de desserte par la voie**

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

### **ARTICLE 1AU-9**

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique**

##### **9.1. EAU POTABLE**

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

##### **9.2. EAUX USÉES**

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

##### **9.3. EAUX PLUVIALES**

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

##### **9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE**

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

##### **9.5. DÉCHETS**

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.