

Ville de CESSON SEVIGNE

MAITRE D'OUVRAGE



Esplanade de l'Hôtel de Ville
35510 CESSON-SEVIGNE
Tel : 02 99 83 52 00

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

SNC LA GUILBONNAIS
20 avenue Henri Freville 35200 RENNES
mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr

Tél : 02 23 35 50 96

Projet d'aménagement de la Guilbonnais - Tatelin

PERMIS D'AMENAGER

MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03

Tél: 02 99 65 06 14

Fax: 02 99 65 18 45



BUREAU ETUDE VRD

QUARTA
123 rue du Temple de Blosne
35136 Saint Jacques de la Lande

Tél: 02 99 30 12 12



Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur

PA10

RÈGLEMENT

Echelle :

Date : Mai 2022

Emetteur : Sitadin

Sommaire

Sommaire	1
PRESENTATION DU REGLEMENT	1
TITRE 1 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	1
1. Champ d'application	1
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	1
3. Adaptations mineures	2
4. Division	2
5. Interaction entre règle littérale et règle graphique	2
TITRE 2 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	2
1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites	2
2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisés	2
TITRE 3 : LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE	3
TITRE 4 : REGLES LITTERALES.....	4
1. Implantation des constructions	4
a) Implantation des constructions par rapport à la voie privée non ouverte au public.....	4
b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2. Hauteur des constructions	4
a) Hauteur des constructions principales	5
b) Hauteur des constructions annexes	5
3. Emprise au sol des constructions	6
a) Surface et formes des terrains	6
b) Surface des abris de jardins.....	6
c) Possibilité maximale d'occupation du sol.....	6
4. Qualités architecturales des constructions	6
a) Nivellement.....	6
b) Façades	6
c) Toiture.....	7
d) Matériaux.....	7
e) Ravalement et couleur enduit.....	7
f) Locaux et équipements techniques.....	8
g) Antennes et pylônes.....	8
h) Pompe à chaleur	8
i) Les abris de jardin	8
5. Performances énergétiques et environnementales.....	8
6. Végétalisation et clôtures	8
a) Végétalisation	8
b) Clôtures.....	12
7. Stationnement	13
a) Stationnement automobile	13
b) Stationnement vélo.....	14
8. Equipements et réseaux	14
a) Desserte par les voies ouvertes au public et voies non ouvertes au public.....	14
a) Desserte par les réseaux	14
TITRE 5 : DEFINITIONS	16

PRESENTATION DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

TITRE 1 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Projet d'aménagement de la Guilbonnais – Tatelin » sur la commune de CESSON SEVIGNE.

La voie interne au lotissement et la placette sont des voies privées non ouvertes au public. Un portail en entrée d'opération permet de garder privée cette opération, excepté pour le lot 10.

Le lotissement comprend 12 lots destinés à du logement individuel.

Le lotissement est établi sur des parcelles dont le règlement répond aux prescriptions du secteur UE3.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-51 du Code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public.

Ordre public et prescriptions spéciales

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Sursis à statuer

L'autorité compétente pour se prononcer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installation peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants énumérés à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération;

2° Lorsque les travaux, constructions ou installations objet de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque les travaux, constructions ou installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

4° À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté (articles L 424-1 et L 311-2 du code de l'urbanisme) ;

5° Lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 102-13 du code de l'urbanisme).

6° A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L 331-6 du code de l'environnement).

Lotissements

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

Aires de stationnements

Les articles L 111-19, L 151-31 à L 151-37 du code de l'urbanisme s'appliquent.

3. Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

4. Division

La division de lot n'est pas autorisée.

La réunion de lots n'est pas autorisée.

5. Interaction entre règle littérale et règle graphique

Les règles du présent règlement s'appliquent en complémentarité avec le règlement graphique (plan de composition), les règles graphiques prévalent sur celles indiquées au règlement littéral.

TITRE 2 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites

Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.

Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.

2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisés




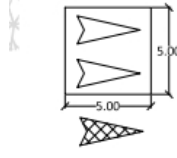
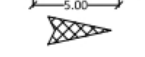
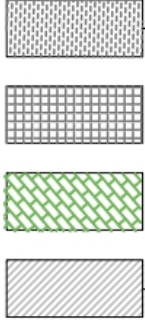







Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes. Une seule construction est autorisée par lot.
- les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle du secteur concerné.
- les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.

TITRE 3 : LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les règles graphiques présentées dans cette légende sont relatives à celles figurant sur le règlement graphique. Elles sont expliquées dans le titre IV Règles littérales.

LEGENDE

	Périmètre du lotissement
Lot 1 506 m ²	Numéro et surface de lot
	Limite de lot
	Zone constructible
	Enclave privative, accès au lot
	Stationnement public
	Traitement minéral spécifique
	Espace à planter et à entretenir par les acquéreurs
	Espace vert public
	Haie à planter à la charge de l'aménageur
	Cloture de type A
	Arbre existant conservé
	Puits existant à remblayer
	Éclairage

TITRE 4 : REGLES LITTERALES

1. Implantation des constructions

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet ;
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet ;
- Les ornements en saillie de façade ou sommet;
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou terrain aménagé au droit de la construction;
- Les ouvrages de secours et de sécurité.

a) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE PRIVEE NON OUVERTE AU PUBLIC

Les constructions y compris annexes devront s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Toute construction en dehors des zones constructibles est interdite. Seul des aménagements paysagers de types murets, terrasses, pourront être réalisés en dehors de ces zones.

b) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris annexes devront s'inscrire dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Toute construction en dehors des zones constructibles est interdite. Seul des aménagements paysagers de types murets, terrasses, pourront être réalisés en dehors de ces zones.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative.

Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Illustration du calcul du retrait en limite séparative :

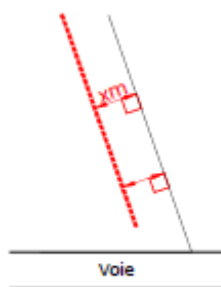
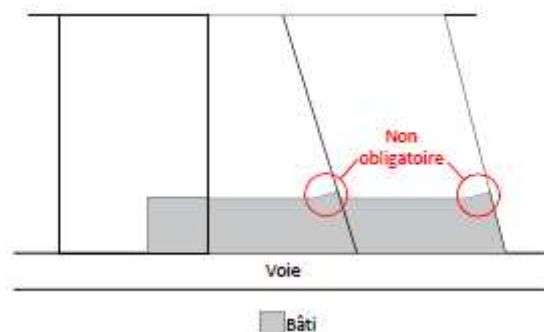


Illustration d'une implantation en limite séparative biaisé :



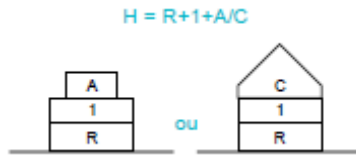
2. Hauteur des constructions

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet;
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet;
- Les ornements en saillie de façade ou sommet;
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

a) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les lots 1 à 9 : La hauteur des constructions est limitée au maximum à R+1+A/C (rez de chaussée + 1 étage courant + un comble ou un attique).



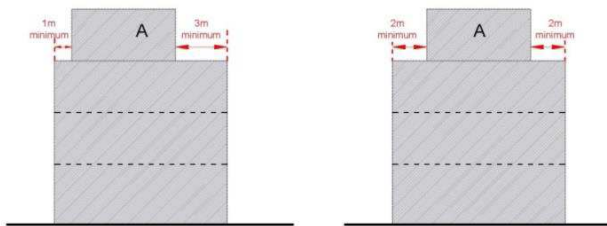
Pour les lots 10 à 12 : La hauteur des constructions sera limitée aux règles suivantes :

- 2 niveaux pleins par maison, RDC + Attique
- Ou
- 2 niveaux, avec dératellement du second niveau ne permettant pas l'aménagement de combles au-dessus du R+1.

Pour la destination Habitation, la hauteur des étages courants est de 3,20 m.

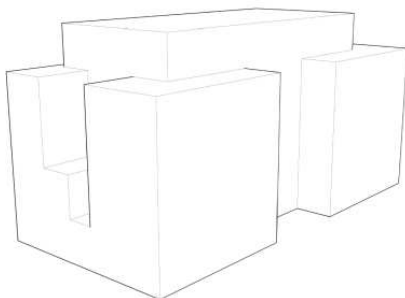
Un attique est composé d'un recul minimal d'1 m de toutes les façades par rapport à l'étage courant directement inférieur sachant que le recul cumulé des façades opposées est de 4 m minimum.

Sommet défini par un niveau d'attique – Illustration :



Au maximum un tiers du linéaire de chaque façade peut être établi dans le prolongement de l'attique pour créer un rythme architectural.

Prolongement d'attique – Illustration :



Le couvrement des attiques peut faire l'objet d'un traitement architectural particulier à condition qu'il ne crée pas de surface de plancher.

b) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel ou terrain aménagé.

3. Emprise au sol des constructions

a) SURFACE ET FORMES DES TERRAINS

Les dimensions et les surfaces définitives des lots seront établies au plan de bornage sans pour autant que soit modifié le plan de composition.

b) SURFACE DES ABRIS DE JARDINS

La surface des abris de jardins ne devra pas dépasser 10m².

c) POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La superficie de plancher maximale autorisée sur chaque lot est définie sur le tableau ci-après :

Lot	Surface	surface de plancher en m ² autorisé
1	506	350
2	497	350
3	473	350
4	505	350
5	392	350
6	403	350
7	441	350
8	413	350
9	421	350
10	491	350
11	522	350
12	529	350
TOTAL	5593	4200

4. Qualités architecturales des constructions

a) NIVELLEMENT

Une côte obligatoire du niveau du RDC au niveau de l'entrée de la construction (c'est-à-dire que la création de demi-niveau au niveau du RDC sera possible afin de coller davantage au terrain naturel), sera fournie au plan de vente. Elle devra être respectée. Le plan de vente devra être fourni au service instructeur pour chaque lot.

Les pentes d'accès au garage/maisons ne devront pas excéder 10%.

b) FAÇADES

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement aux constructions limitrophes.

Pour les constructions neuves lorsqu'ils sont prévus, la profondeur des balcons, loggias ou terrasses doit être d'1m 60 minimum au droit d'au moins une des pièces de vie ou de la cuisine. Cette mesure d'1m 60 peut être atteinte par différentes combinaisons entre balcons, loggias et/ou terrasses. Elle peut être inférieure devant les autres pièces.

Les balcons sont autorisés en dehors des emprises constructibles; dans ce cas, le surplomb de balcon n'excèdera pas 1,60 m **et ne devra pas donner de vues directes sur les voisins (pare vues ou autres dispositifs à mettre en place).**

Le traitement du rez-de-chaussée, socle de la construction doit être en rapport harmonieux avec la hauteur de la construction.

Les vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être recherchées.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

[Les coffrets de volets roulants seront encastrés.](#)

c) TOITURE

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

[Les toitures courbes ou à 4 pans sont proscrites.](#)

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques. Les émergences des cages d'escalier ou d'ascenseur doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié visant à réduire l'impact dans le paysage (volumétrie, percements...).

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. [Dans le cas de toiture à pente, les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture.](#)

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. [Les fenêtres de toits doivent être encastrées.](#)

d) MATERIAUX

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet. [Les toitures végétalisées sont autorisées.](#)

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés est privilégié.

[Pour les menuiseries, on préconise l'utilisation des profils aluminium ou bois plutôt que PVC. Le PVC est accepté si les profils sont respectueux des dimensions proches de l'aluminium. Le blanc pur est interdit pour les menuiseries et portes de garages.](#)

e) RAVALEMENT ET COULEUR ENDUIT

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

[Le choix des couleurs des revêtements et enduit doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.](#)

[Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.](#)

f) LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, seront intégrés dans la clôture de type A (muret + éventuellement clôture bois ajourée) de manière à les dissimuler. Les boîtes aux lettres seront regroupées à l'entrée du lotissement et intégrés dans un mur près du pilier du portail.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

g) ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

h) POMPE A CHALEUR

Elles ne doivent pas être vues à partir de l'espace public et éloignées des ouvrants des voisins. Elles doivent être indiquées sur les plans dès la phase de permis de construire.

i) LES ABRIS DE JARDIN

L'abri de jardin devra être dessiné dans le même esprit architectural que la construction principale : même matériaux ou bardage bois et avec un toit plat ou monopente. La toiture à deux pans est interdite. La couverture sera de ton ardoise ou en zinc (ou matériau similaire). Sont acceptés : l'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle, le bac acier. Sont proscrits : le PVC et les matériaux bitumineux de type shingle.

5. Performances énergétiques et environnementales

Les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

6. Végétalisation et clôtures

a) VEGETALISATION

Le projet privilégie une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée). Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les arbres existants conservés notés sur le plan de composition devront être conservés, aucune construction ne pourra être prévue dessus.

En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).

Les espaces libres de toute construction ou de toute autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et convenablement entretenus.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

La conception des espaces non bâtis doit prendre en compte l'organisation des jardins du secteur selon la typologie des constructions et accompagner la composition du bâti.

Chaque lot devra comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre.
- un coefficient de végétalisation est appliqué sur chaque parcelle : chaque projet comprend au minimum 60% de surfaces éco-aménagées avec la possibilité d'appliquer les bonus (V = 60% (B)).
- un nombre d'arbres à planter afin de compenser les arbres détruits sur la parcelle selon le tableau ci-dessous :

Lot	Nombre d'arbres à conserver situés sur des lots	Nombre d'arbres à planter dans le cadre de la compensation d'arbres supprimés sur la parcelle initiale
1	1	2
2	1	2
3	0	2
4	1	2
5	0	2
6	1	2
7	0	2
8	0	2
9	0	2
10	0	2
11	0	2
12	4	0
TOTAL	8	22

Le coefficient de végétalisation ne s'applique pas aux :

- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire,...)

Ce coefficient de végétalisation minimal peut être obtenu en utilisant des bonus. Aucun pourcentage minimal de surface de pleine terre ou de surface éco-aménagée n'est exigé.

Des bonus peuvent être appliqués et permettent d'améliorer le coefficient de végétalisation par une alternative aux surfaces éco-aménagées, en valorisant le paysage et la biodiversité. Ils sont définis tel que :

	Bonus
Chaque arbre conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre.	+ 2%
Si la clôture végétale est conservée ou créée sur tout le linéaire public (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées)	+ 2%
Si la clôture végétale est conservée ou créée sur 50 % minimum du total du linéaire des limites séparatives (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées)	+ 2%
Chaque arbre planté dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre.	+ 1%

Les bonus peuvent se cumuler.

Le coefficient de végétalisation se calcule à partir des types de surfaces du projet et des pondérations suivantes :

Types de surface	Coefficient de pondération
Surfaces imperméables (Se1)	0
Surfaces éco-aménagées :	
<u>Surfaces de pleine terre (Se2)</u>	1
<u>Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (Se3)</u>	0,15
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>	
Épaisseur de terre ≥ 8 cm et ≤ 20 cm (Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et < 120 cm (Se5)	0,4
Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)	0,7
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)	0,4
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)	0,7

Une fiche de renseignement de gestion des eaux pluviales et de coefficient de végétalisation est fournie en annexe et sera à remplir par chaque acquéreur lors du dépôt de permis de construire.

Calcul du coefficient de végétalisation - Illustration :

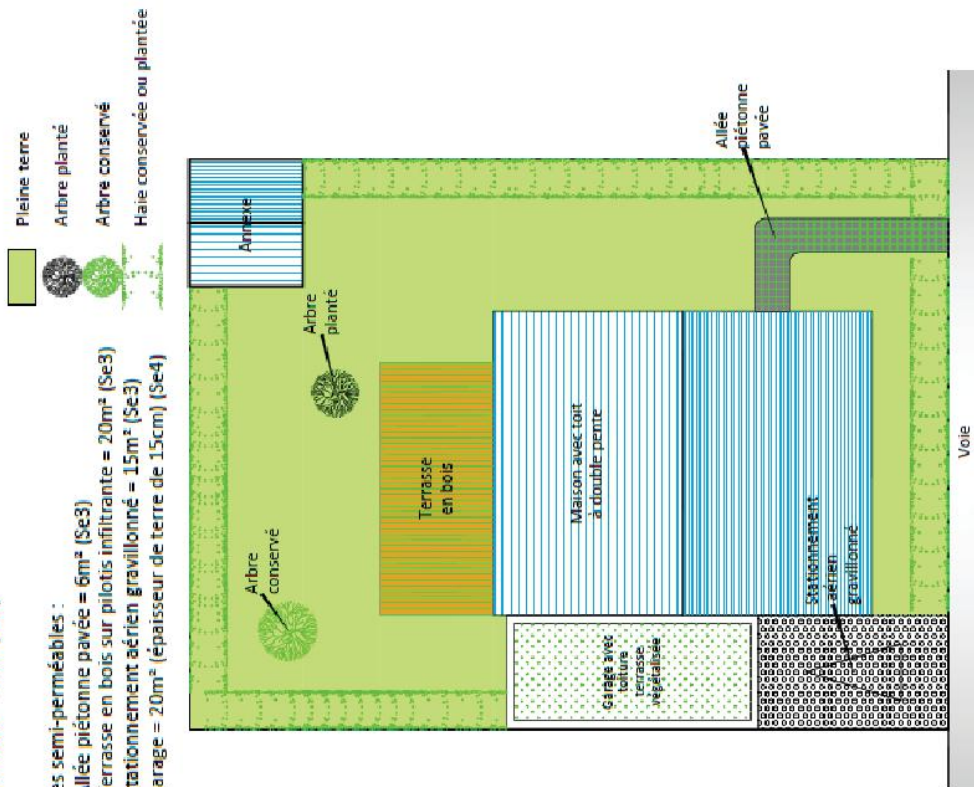
Superficie du terrain = 300m²

Surfaces imperméables :

- maison = 80m² (Se1)
- l'annexe = 10m² (Se1)

Surfaces semi-perméables :

- Allée piétonne pavée = 6m² (Se3)
- Terrasse en bois sur pilotis infratante = 20m² (Se3)
- Stationnement aérien gravillonné = 15m² (Se3)
- garage = 20m² (épaisseur de terre de 15cm) (Se4)



Dans l'exemple ci-dessus, le coefficient de végétalisation du projet de construction neuve atteint 52,72 % pour un terrain de 300 m².

Le calcul est le suivant :

Éléments de surface concernant la végétalisation		Valeur coefficient	Situation future	Situation existante
Surfaces imperméables		0	90,00	0,00
Surfaces éco-aménagées				
Surfaces de pleine terre (*)		1,00	149,00	0,00
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables		0,15	41,00	0,00
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :				
Epaissseur de terre minimale > à 8 cm et ≤ 20 cm		0,15	20,00	0,00
Epaissseur de terre jusqu'au niveau R-1 ≥ 60 cm et <120cm		0,4	0,00	0,00
Epaissseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm		0,00	0,00	0,00
Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm		0,4	0,00	0,00
Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm		0,7	0,00	0,00
Coefficient de végétalisation lié aux surfaces (%)			52,72	0,00

Si le coefficient de végétalisation permet l'utilisation des bonus, alors, pour l'exemple ci-dessus, les bonus atteignent 7% et permettent d'atteindre un coefficient de végétalisation de 59,72 % Ils se calculent comme suit :

Éléments bonus concernant la végétalisation		Situation future
Nombre d'arbre(s) conservé(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 2%		1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 1%		1,00
Clôture végétale conservée ou créée :		
sur totalité linéaire espaces publics / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
sur limites parcelles ≥ 50 % / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
Coefficient de végétalisation lié aux bonus (%)		7,00
Coefficient de végétalisation du projet (%)		59,72
<i>RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)</i>		<i>0</i>

b) CLOTURES

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures et portails sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures historiques en référence au patrimoine local.

Le portail en entrée de lotissement sera réalisé en métal et/ou en bois et encadré par des piliers enduit ou en parement pierre. Les boîtes aux lettres seront regroupées à l'entrée du lotissement et intégrés dans un mur près du pilier du portail. L'aire des ordures ménagères sera entourée par des murs de soutènement qui seront enduits ou réalisés en parement pierre. Leurs hauteurs ne dépasseront pas les 2m de haut moyen maximum par rapport au terrain naturel.

Le portail situé en fond de placette sera réalisé en métal et/ou en bois et sera encadré par une clôture en grillage à moutons. Leurs hauteurs ne dépasseront pas les 1,50m de haut moyen maximum par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

- Clôture type A sur le plan de composition : Elle sera constituée soit d'un muret pierre (ou parement pierre avec appareillage traditionnel) de 70cm de haut moyen maximum surmonté ou pas d'une clôture bois ajourée, soit d'une clôture bois ajourée seule sans muret pierre. La clôture, située sur une voie non ouverte au public, ne devra pas dépasser 2m de haut moyen maximum (muret + clôture ou clôture seule) par rapport au terrain naturel. Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, seront intégrés dans cette clôture de manière à les dissimuler. Les portillons sont possibles dans cette clôture et devront être obligatoirement en bois et dans le même esprit que les clôtures bois, la hauteur sera identique à la clôture.
- Autres clôtures non indiquées sur le plan de composition : la clôture mesurera 2m de haut moyen maximum par rapport au terrain naturel. L'aspect des clôtures, hors portail et leurs supports, est le suivant :
 - Soit d'un grillage fixé sur des piquets bois ou métalliques, ou d'une clôture bois à claire voie (50% ajouré)
 - Soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage. Les haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales. Les essences mono-spécifiques de type laurier palmes ou thuyas sont interdites. Elles sont éventuellement complétées d'une clôture perméable : grillage sans soubassement et sans brise-vue, ni lames de jointoiement, et de préférence à mailles larges ou d'une clôture bois à claire voie (50% ajouré). En l'absence de haie arbustive, le grillage ou clôture bois peut être le support de plantes grimpantes.
 - soit d'un mur bahut de 70cm de hauteur moyenne maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage,...etc). Le dispositif est ajouré à 50% minimum de sa surface.
- Cas exceptionnel : la clôture du lot 1 et dans sa continuité tout le long du chemin de la Guilbonnais (limite public/privé) devra mesurer :
 - 1,50 m pour le grillage si la clôture est végétale
 - 1,20 m comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne maximum si la clôture n'est pas végétale.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise privée ou de la voie qui jouxte la clôture.

Les clôtures sont édifiées à l'alignement. Il sera également possible de clôturer à l'aplomb de la façade ou de l'annexe (à l'arrière de l'enclave privative), à l'intérieur de la parcelle ou en retrait de la voie. Il est possible de laisser ouvert l'avant de la construction en y aménageant des massifs plantés. Dans ce cas, les végétaux plantés sur parcelle privée mais côté espace public devront être plantés et entretenus par les acquéreurs (cas du lot 3 et 7 indiqué sur le plan de composition). Ces clôtures pourront disposer de porches, portails et portillons permettant les accès nécessaires au terrain depuis la voie uniquement. Ils sont aussi autorisés en retour d'enclave ou au sein de la parcelle pour clôturer un espace. Ils devront être obligatoirement en bois et dans le même esprit que les clôtures. La hauteur des portillons sera identique à la clôture. Les portails ne sont autorisés qu'en fond d'enclave et devront être en bois et/ou métal, dans le même esprit que les clôtures.

Pour gérer les dénivelés, des retenues de terres sont possibles. Le terrain le plus haut doit retenir ses terres. Le rattrapage en talutage est également possible.

Afin de créer un espace de transition entre le lotissement et l'espace extérieur, il est demandé de planter une haie vive de type bocage sur les fonds de lots en périphérie du lotissement conformément aux indications du plan de composition. Des arbres en lisière nord-est pourront être plantés afin de recréer une lisière avec l'espace agricole.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Pour les clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.

Sont interdits :

- les plaques en béton,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).
- Les substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) sont proscrits.

7. Stationnement

a) STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Deux places de stationnements par logement seront aménagées sur la parcelle.

Afin d'assurer en dehors de la voie privée non ouverte au public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close (dimension précisée sur le plan de composition) permettant le stationnement de 2 véhicules. La position et dimension de l'enclave doit être conforme au plan de composition.

Le stationnement couvert s'intègre dans le bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2 m30. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du

fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surface des parcs de stationnement.

Les enclaves privatives devront avoir un revêtement en pavé béton sans joints ou joints gazon sur toute la surface ou uniquement sous forme de bandes de roulement avec des espaces engazonnés afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Tout autre matériau est interdit.



Pavés à joints gazon



Bandes de roulement

b) STATIONNEMENT VELO

Afin d'assurer, en dehors des voies, le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions, il est exigé 1 emplacement par logement.

Le stationnement dédié au vélo devra être situé dans un local clos, couvert et éclairé situés au RDC et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée de la construction. Chacun de ces espaces clos de stationnement comprennent au moins un dispositif de recharge à destination des Vélos à Assistance Électrique (VAE).

La surface minimale d'un emplacement vélo s'établit à 1,5 m² sauf dans les cas suivants :

- garage commun automobile plus deux-roues : une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.

La surface minimale des espaces de stationnement comprend la surface affectée aux emplacements vélo exigés selon les secteurs de stationnement à laquelle s'ajoutent les espaces de manœuvres et de circulation nécessaires.

8. Equipements et réseaux

a) DESSERTE PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIES NON OUVERTES AU PUBLIC

Le lotissement est desservi par un seul accès au sud.

La voie interne au lotissement et la placette sont des voies privées non ouvertes au public. Un portail en entrée d'opération permet de garder privée cette opération, excepté pour le lot 10.

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme des travaux, telles qu'elles sont figurées au plan de composition.

Les accès aux lots concernant les stationnements des véhicules motorisés doivent être positionnés conformément au plan de composition. Leur dimension est précisée sur le plan de composition et devra être respectée.

a) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine commun privé. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes et abris de jardin, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réalisation de surfaces en dessous des niveaux de réseau, une pompe de refoulement est imposée.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales constituent une ressource. L'utilisateur est libre de la récupérer, stocker et réutiliser sur son terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage,...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et déclarée en mairie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Infiltration

Les eaux pluviales issues des constructions seront gérées à la parcelle à la charge des acquéreurs. Celles-ci pourront surverser dans le collecteur principal.

Tout projet de construction d'emprise au sol supérieure à 20 m² (déduction faite des éventuelles surfaces démolies) ou tout autre aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieure à 20 m², doit justifier d'un ouvrage d'infiltration d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

Dans le cas d'une modification ou de nouveaux périmètres arrêtés par le Préfet de secteurs d'informations sur les sols (SIS), ils doivent être pris en compte même si le plan "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique du PLUi ne les a pas encore intégrés.

Régulation et rétention des eaux pluviales

Dans le cas d'un rejet vers le réseau ou le milieu naturel, tout projet de construction présentant une surface de plancher supérieure à 150 m² ou tout aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieure à 150 m², doit justifier d'une capacité de régulation / rétention d'un volume de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit minimum de 1 litre / s).

Dans le cas du cumul avec un ouvrage d'infiltration, le volume d'infiltration de 10 litres/m² imperméabilisé nouvellement créé est inclus dans le volume total de régulation / rétention de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

Surfaces prises en compte pour l'application des règles pluviales

Pour évaluer les compensations pluviales des projets en infiltration et en régulation-stockage, différents types de surfaces sont comptabilisées et reportées sur la fiche en annexe :

- surfaces imperméables (Se1)
- surfaces éco-aménagées :
 - pleine terre (Se2)
 - Espaces extérieurs réalisés en surface semi-perméables (Se3)
 - Dalle de couverture ou toiture végétalisées :
 - o Épaisseur de terre ≥ 8 cm et ≤ 20 cm (Se4)
 - o Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et ≤ 120 cm (Se5)
 - o Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)
 - o Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)
 - o Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)

En cas de construction neuve :

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent aux surfaces imperméables créées dans le cadre du projet, quelle que soit la nature des surfaces existantes avant travaux (perméables ou imperméables). Toute surface démolie ou réaménagée doit être considérée initialement comme de pleine terre pour le calcul du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

En cas d'extension d'une construction existante :

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent sur la différence de surface imperméabilisée entre l'état actuel et l'état futur. La solution technique de gestion des eaux pluviales peut être proposée globalement à l'échelle du terrain et non spécifiquement sur la collecte des eaux pluviales de l'extension.

Conception des ouvrages de gestion pluviale :

Pour l'infiltration des eaux pluviales, une surface minimale d'infiltration (incluant les parois) de 1/10ème de la surface imperméabilisée collectée est préconisée.

Les pompes de relevage sont interdites sauf si :

- le pétitionnaire prouve qu'il est techniquement impossible que le point bas des surfaces imperméables collectées recevant directement les eaux de pluie soit au-dessus du niveau de la cote possible de raccordement gravitaire au réseau
- ou si compte tenu des cotes de raccordement au réseau, le pétitionnaire démontre qu'une solution gravitaire est infaisable après avoir maximisé les écoulements de surface et évité au maximum les descentes d'eaux pluviales en sous-sol.

Une fiche de renseignement de gestion des eaux pluviales et de coefficient de végétalisation est fournie en annexe et sera à remplir par chaque acquéreur lors du dépôt de permis de construire.

Réseaux divers (électricité, téléphone)

Le raccordement aux branchements d'électricité et de téléphone, se fera obligatoirement en souterrain.

Collecte des déchets ménagers

Concernant les ordures ménagères et le tri sélectif (plastique), une aire de regroupement est aménagée en entrée d'opération. Le camion de répurgation n'aura pas besoin de rentrer dans le lotissement. Cette aire sera aménagée par un mur de 1,80m de haut maximum, dans la continuité du portail. Les murs seront enduits ou recouverts de pierre. Ce mur permettra de cacher les poubelles qui resteront toujours stockées sur ce lieu. Les acquéreurs devront porter leur poubelle jusqu'à ce lieu où des bacs seront mis en place.

Pour chaque nouvelle parcelle générant des bio-déchets, une solution de tri à la source de ces déchets doit être intégrée soit par le biais d'aire de compostage soit par une surface supplémentaire des locaux déchets.

TITRE 5 : DEFINITIONS

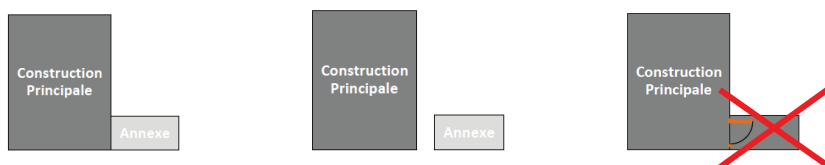
Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe – Illustration (non exhaustive) :



Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines,....

Annexe à un bâtiment agricole générant un périmètre sanitaire

En référence à l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, les annexes concernées correspondent à "toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de foin, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours".

Attique

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant ou partiel directement inférieur. L'attique peut être symétrique ou dissymétrique.

Bandes d'implantation et bandes de hauteur

Lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.

Lorsqu'elles existent, les bandes de hauteur déterminent les emprises au sein desquelles la hauteur maximale des constructions fixée au règlement graphique (plan des Hauteurs) s'applique.

Selon les zones, l'implantation des constructions, leur emprise au sol (*) ou leur hauteur (*) diffère selon ces bandes.

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement au règlement graphique (sur le plan de zonage, plan de détail, plan masse ou plan d'épannelage), ces bandes d'implantation et de hauteur sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public (*) et mesurées perpendiculairement à partir :

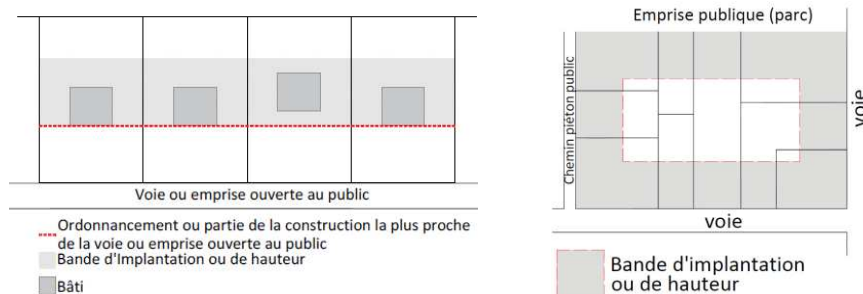
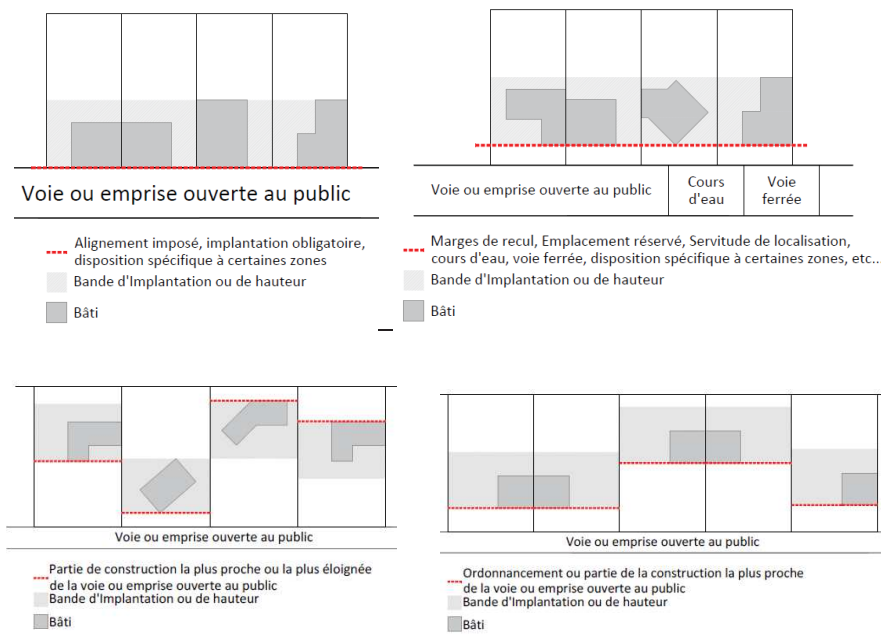
- soit des règles applicables à toutes les zones le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des voies ayant une emprise inférieure à 6 m;
- soit des règles spécifiques à chaque zone, à savoir :
 - à partir de l'alignement ou de la limite de voie privée pour les zones UA1a, UA1b, UA1h, UB1, UB2, UD1, UE1, UG1.
 - à partir de l'implantation de la partie de construction de premier rang (*) la plus proche de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UA1c, UD2, UE2c, UE2d, UP.
 - à partir de l'implantation de la partie de construction de premier rang (*) la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UE2a, UE2b, UE2e.
- soit d'une marge de recul, d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation de voie, etc...;
- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments historiques, soit du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

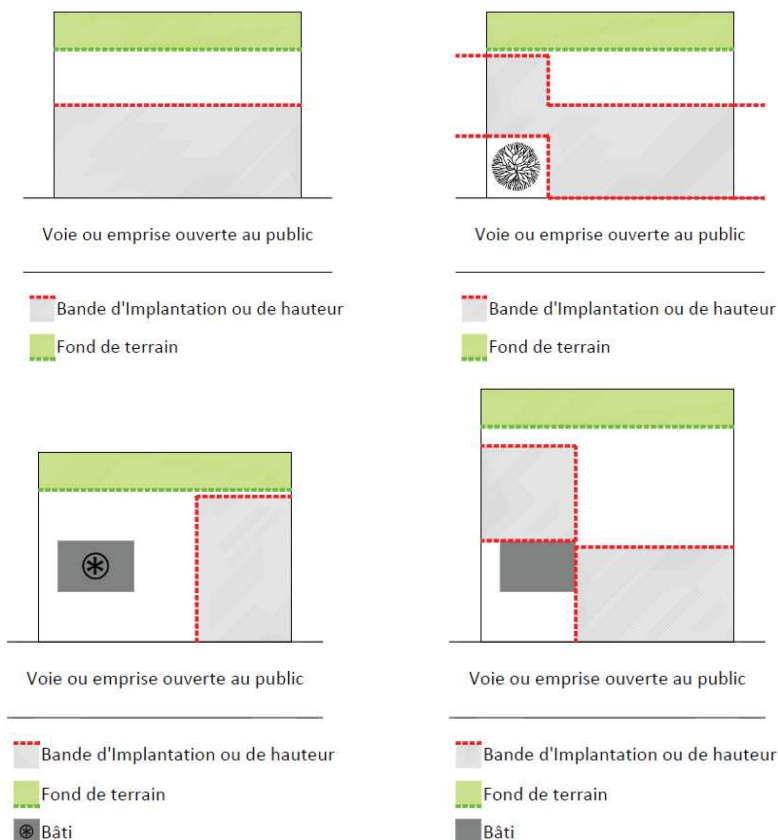
Dans le cas d'un terrain d'angle (*) ou aspecté sur plusieurs voies et/ou emprises publiques (*), la bande d'implantation et de hauteur s'applique à partir des différentes voies et/ou emprises publiques (*).

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public (*), les bandes d'implantation et de hauteur peuvent s'appliquer sur une seule des voies et emprises ouvertes au public (*).

Bandes d'implantation et de hauteur – Illustrations (non exhaustives) :



Zones UB1 et UD1 : Bandes d'implantation et de hauteur possibles pour préserver du patrimoine bâti ou végétal – Illustrations (non exhaustives) :



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment îlot

Pour l'application des règles qui y font référence, une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment -îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics. Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés.

Coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

- Les surfaces imperméables
- Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables (*), les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre (*)

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Comble

Un comble est un étage situé au sommet d'une construction dont la hauteur des murs est réduite de plus de moitié par la pente du toit par rapport au mur de l'étage courant inférieur. Le comble ne constitue pas un étage droit.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, deux bâtiments (*), pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol (*) définie au présent règlement ou un sous-sol.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le présent règlement, le terme construction existante s'entend par les constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Construction de premier rang

Les constructions de premier rang correspondent aux constructions les plus en avant sur la voie. Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.

Les linéaires sur voie qui se limitent à la largeur de l'accès à cette voie (terrains en cœur d'îlot ou dits "terrain en drapeau") ne sont pas concernés par des constructions de premier rang.

Construction de second rang

Les constructions de second rang correspondent aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rang (*).

Destination et sous-destination des constructions

Le 5 destinations et 20 sous-destinations sont celles définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, sans lien de nécessité ou d'indissociabilité, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le présent règlement (un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, si l'une est considérée comme l'accessoire de l'autre, elle peut être admise dans une construction ou un espace extérieur. Elle est alors soumise aux règles de la destination et sous-destination de la construction principale à laquelle elle se rattache sauf pour la règle de stationnement.

DESTINATION HABITATION

Sous-destination LOGEMENT :

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes
- Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Les gîtes

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001.

Sous-destination HÉBERGEMENT :

Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...).

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.

Pour être considéré comme de l'hébergement, les surfaces des espaces communs de vie et de services, hors logements, locaux techniques et locaux vélos, doivent respecter un minimum de 10% de la surface de plancher totale réalisée selon les seuils suivants :

- Produits PLUS / PLAI et / ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m².
- Autres produits logements : minimum de 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m².

Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée.

Liste non exhaustive : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie,...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,...), hébergement social (foyer d'accueil,...), résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile ...

DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**Sous-destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL :**

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art. 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure,...

Sous-destination RESTAURATION :

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.

Sous-destination COMMERCE DE GROS :

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE :

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.

Liste non exhaustive : avocat, architecte, centre de formation de conduite, médecin, maison médicale, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste,...

Sous-destination HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle

Liste non exhaustive : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, résidence hôtelière à vocation sociale,...

Sous-destination CINÉMA :

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**Sous-destination INDUSTRIE :**

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, contrôle technique...

Sous-destination ENTREPÔT :

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Sous-destination BUREAU :

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sous-destination CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION :

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Liste non exhaustive : centre des congrès, parc des expositions, parcs d'attraction, zéniths,...

DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**Sous-destination EXPLOITATION AGRICOLE :**

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.

Sous-destination EXPLOITATION FORESTIÈRE :

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Liste non exhaustive : maisons forestières, scieries,...

DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maître d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée,...

Sous-destination LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions destinées à assurer une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État,

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Liste non exhaustive : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.

Les logements de fonction d'un service public sont intégrés à cette sous-destination.

Liste non exhaustive : installations, constructions ou travaux nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets, ...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration, ...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus, ...), au réseau de production, de transport et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône, biomasse, géothermie, ...), au réseau viaire (routes, aires d'autoroute, ...) ou de stationnement (parc public de stationnement, ...), au réseau de desserte incendie (bassin d'eau, système de stockage d'eau, bornes incendie...), au réseau de téléphonie et de communication numérique, services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, ...etc.

Sous-destination ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Liste non exhaustive : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination SALLES D'ART ET DE SPECTACLE : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Sous-destination ÉQUIPEMENTS SPORTIFS : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive

Liste non exhaustive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche, ...etc.

Sous-destination AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Liste non exhaustive : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation (faune, flore, astronomique, ...), aire de jeux, ...

Économie sociale et solidaire

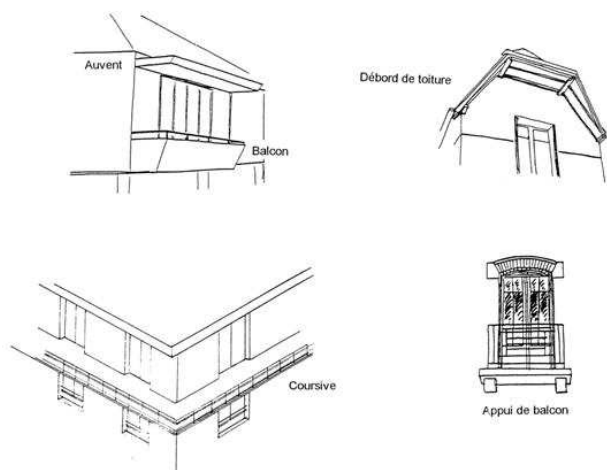
Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

Éléments architecturaux en saillie de façades ou de sommet

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie de façades (*) ou de sommet ne créant pas de surface de plancher tels que portiques, auvents, paires-vues, escaliers extérieurs, seuils, socles, soubassements, cheminées, chiens-assis, balcons (plates-formes formant saillie sur une façade (*) ou sommet), loggias,...etc, ainsi que les lucarnes, oriels ou bow-windows (qui sont des ouvrages en général en surplomb, formant avant-corps sur la hauteur d'un ou plusieurs étages) qui créent de la surface de plancher.

Éléments architecturaux – Illustration (non exhaustive) :



Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade (*) ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable
- les édifices techniques (climatisation, ascenseurs,...)
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, caillebotis, garde-corps y compris sous forme d'acrotères,...).

Emprise au sol

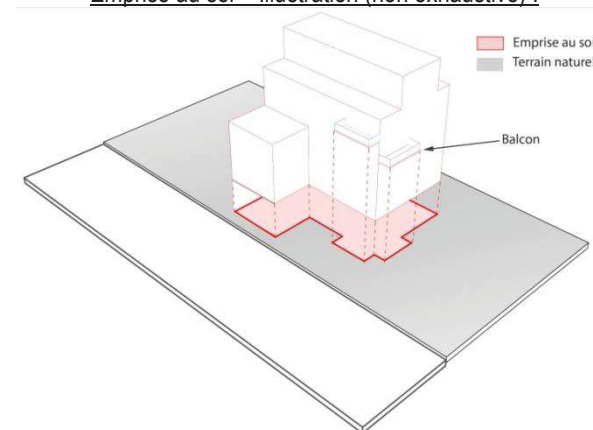
L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de façades ou sommet (*) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement, un espace cédé à la collectivité ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour la surface du terrain.

Les constructions existantes (*) et les constructions projetées sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Emprise au sol – Illustration (non exhaustive) :



Emprise publique

Voir définition des voies ou emprises publiques

Étage partiel

Étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant directement inférieur.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (*) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (*).

Dans les zones A, N et NP, pour la destination Habitation, l'extension s'apprécie à chaque logement existant à la date d'approbation du PLUi de 2019.

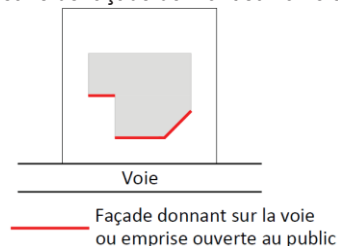
Façade

Les façades d'un bâtiment (*) ou d'une construction (*) correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les volumes structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Pour le calcul des règles de recul (recul imposé, recul par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*), recul par rapport aux limites séparatives, implantation obligatoire,...) les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*) sont exclus.

Le calcul du linéaire de façade donnant sur la voie se détermine à partir des parties de la façade avant non perpendiculaires aux voies.

Calcul du linéaire de façade donnant sur la voie – Illustration



Faille

Une faille est une discontinuité verticale du rez-de-chaussée au point le plus haut du ou des volumes bâtis. La faille créée soit une séparation entre deux volumes bâtis, soit elle se situe entre le volume bâti et la limite séparative. Elle crée une relation entre l'espace public et l'intérieur du terrain du projet. Elle concourt aussi à rythmer les ambiances de la rue, à diversifier les formes urbaine, à mettre en valeur ou en perspective des éléments végétaux ou patrimoniaux, et participe à l'ensoleillement des voies.

Les rampes d'accès au stationnement souterrain sont interdites dans les failles.

La faille peut accueillir des circulations à partir du 1^{er} étage courant (passerelles, coursives,...) dans la mesure où elle garantit une transparence significative. Les rampes d'accès au stationnement souterrain y sont interdites.

Exemples de Failles – Illustrations (non exhaustives)

Failles et recul

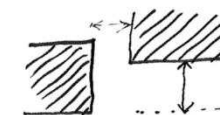
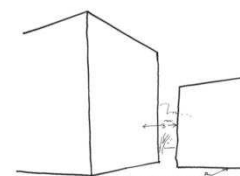
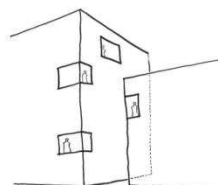


Schéma illustratif en plan

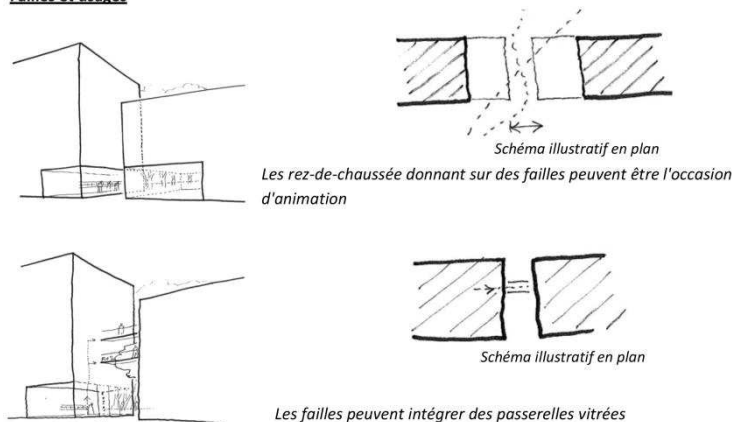
Les failles peuvent être l'occasion d'introduire un recul dans le respect des règles d'implantation

Failles supports d'ouvertures



Les façades donnant sur des failles peuvent accueillir des ouvertures

Faïlles et usages



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme maximale extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (*).

Hauteur

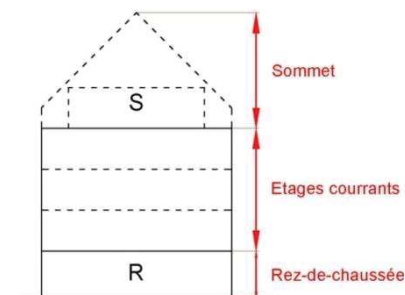
La hauteur totale d'une construction (*), d'une façade(*), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique (*).

Toutefois, une sur hauteur de l'acrotère peut être admise pour raison de sécurité telle que définie dans la définition des Éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*).

On distingue trois types de hauteurs à prendre en compte pour déterminer la hauteur totale :

- le rez-de-chaussée (*)
- les étages courants
- le sommet correspond aux derniers niveaux de la construction (combles (*), attique (*) ou étage partiel (*))



Implantation obligatoire

Dès lors qu'une implantation obligatoire est portée au règlement graphique, au moins la moitié de la projection au sol de la façade de la construction (y compris les parcs de stationnement souterrain), doit être implantée sur cette limite à l'exception des éléments de construction, tels que, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*) et ornements en saillie de façade ou sommet (*).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain (*). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*).

Limites de fond de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise ouverte au public (*) permettant l'accès au terrain et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

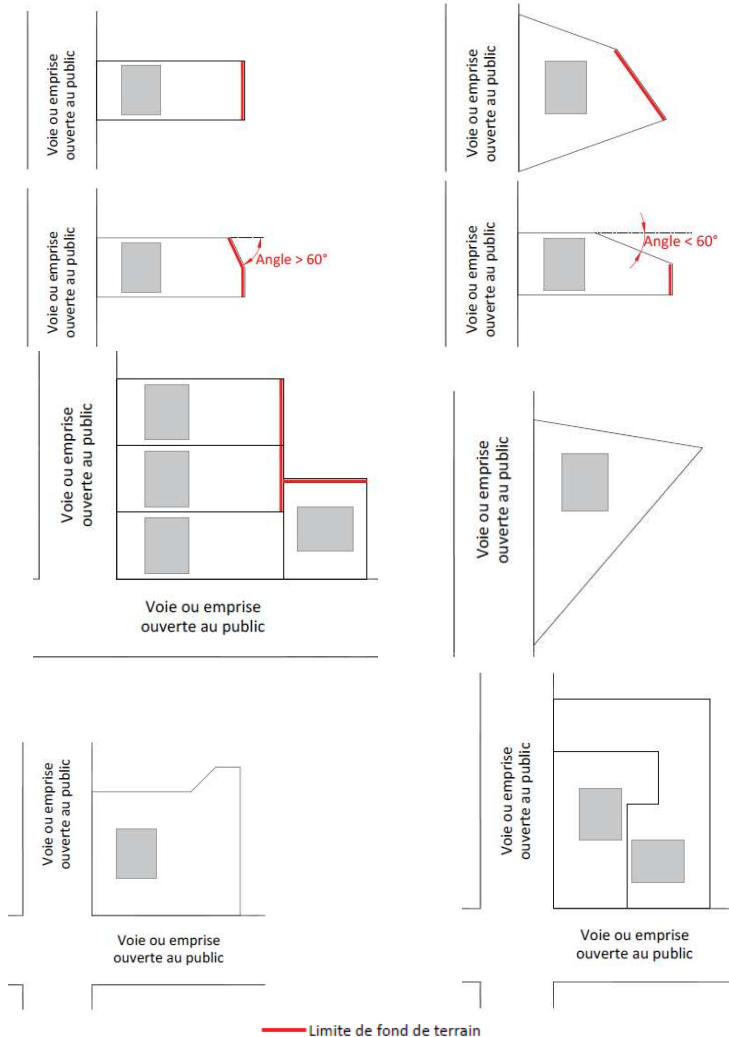
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les limites de fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de limite de fond de terrain.

Il n'y a pas de limite de fond de terrain dans la bande d'implantation (*) et de hauteur (*) la plus proche des voies ou emprises ouvertes au public (*).

Limite de fond de terrain – Illustration (non exhaustive) :



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Il s'agit par exemple du garage d'une habitation, de la réserve d'un commerce, des bureaux ou de l'espace de vente d'une activité industrielle,...

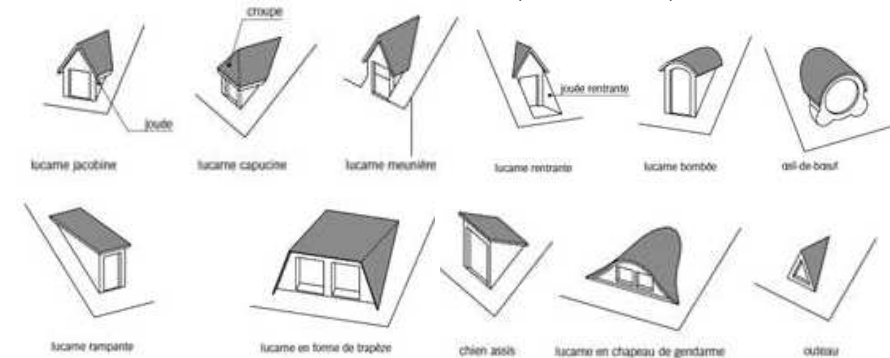
Logistique urbaine

La logistique urbaine recouvre l'ensemble des activités inhérentes au transport des marchandises en ville.

Lucarne

Une lucarne est un ouvrage édifié sur un toit et comprenant une ou plusieurs ouvertures destinées à éclairer le comble. Une lucarne comporte généralement une façade dans laquelle est placée la fenêtre, deux côtés appelés jouées et un toit composé d'une petite charpente supportant les éléments de couverture.

Lucarne – Illustration (non exhaustive) :



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés intègrent dans leur composition une part de biomasse d'origine animale ou végétale tels que le bois d'œuvre (ossature, voile, tasseaux), le béton de bois (mélange de ciment et de plaquettes de bois), le béton de chanvre, les isolants (fibres de bois, chanvre, lin, coton recyclé, laine de mouton, botes de paille, granulats végétaux, ouate de cellulose, etc....).

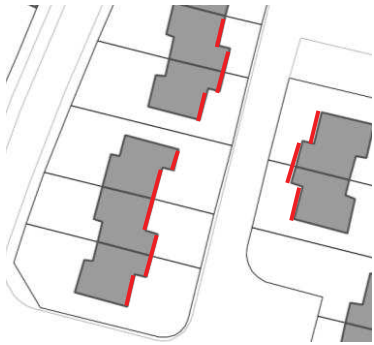
Ordonnement du bâti

La notion d'ordonnement résulte de l'implantation similaire du bâti de plusieurs constructions voisines côté espace public formant une organisation cohérente.

L'ordonnement s'applique à différentes échelles urbaines :

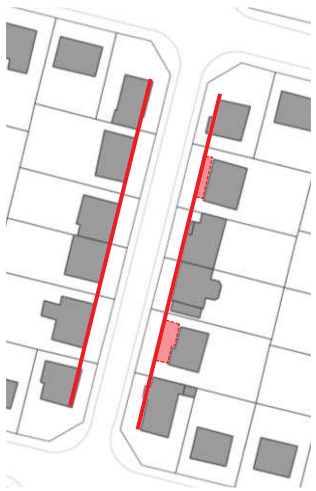
Ordonnement du bâti – Illustration (non exhaustive) :

- **Ordonnement de la composition de la façade avant de la construction :**

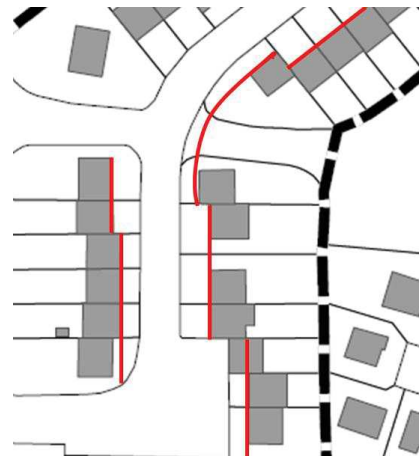


— Ordonnements des façades sur rue

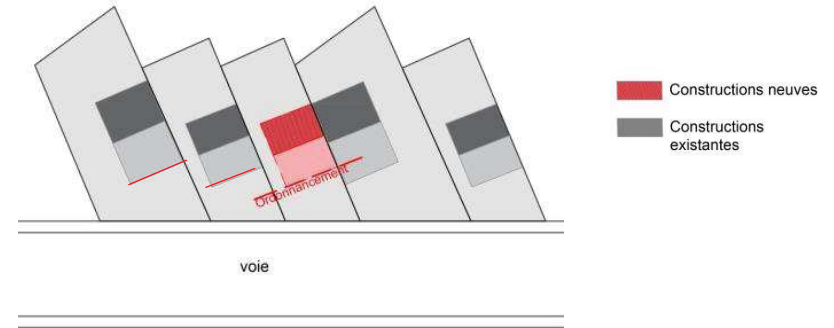
- **Ordonnement sur l'ensemble de la rue ou au moins deux constructions voisines :**



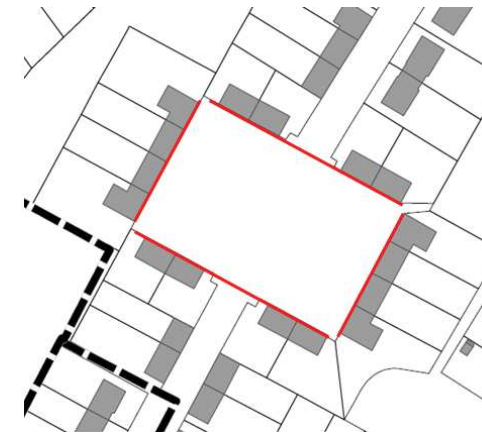
— Ordonnements à l'échelle de la rue



— Ordonnements au moins sur deux constructions

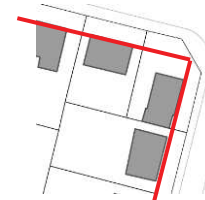


- **Ordonnement à l'îlot**



— Ordonnement à l'îlot

Dans le cas d'un terrain à l'angle de plusieurs voies ou emprises, l'ordonnement est constitué à partir de chacune des voies ou emprises concernées.

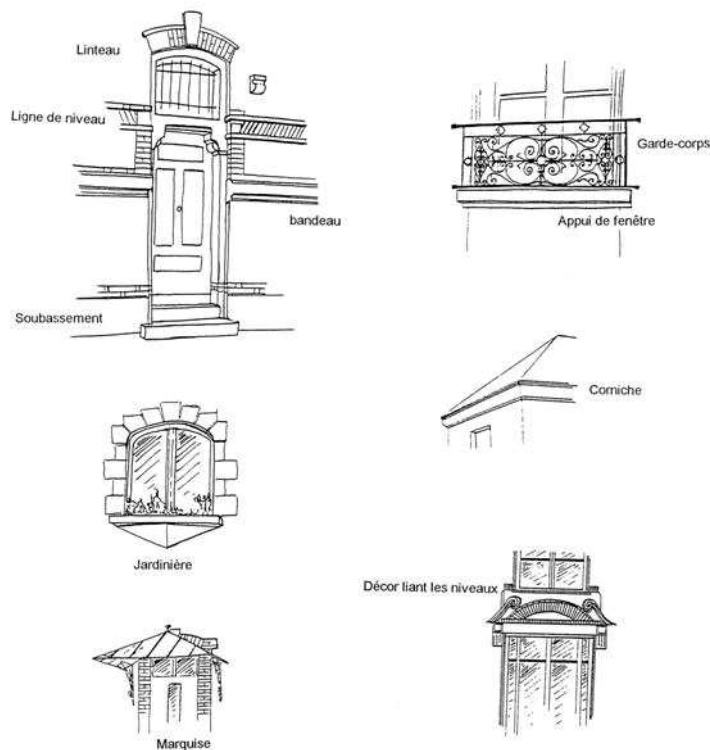


— Ordonnement pour les constructions en angle de voie

Ornements en saillie de façades ou sommet

Sont considérés comme ornements les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, appui de fenêtre, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises, moulures décoratives ou fonctionnelles,...etc.

Ornements en saillie de façades ou sommet – Illustration (non exhaustive) :



Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

Pleine terre

Ce sont les surfaces perméables ne comportant pas de construction à l'exception de surplombs y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel (balcons, oriels, bow window, terrasse sur pilotis, auvent, marquise, portique, escalier extérieur,...).

Elles sont végétalisées. Toutefois, des aménagements peuvent être réalisés pour permettre un usage (cheminements perméables,...).

Projet d'ensemble

Un projet d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Le terme projet d'ensemble n'a pas de lien avec une procédure d'aménagement spécifique (ZAC, ...etc.).

Prolongement de l'activité agricole ou forestière

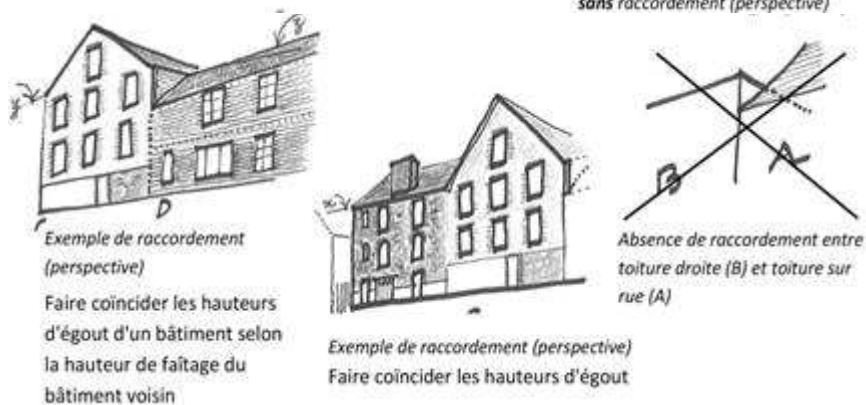
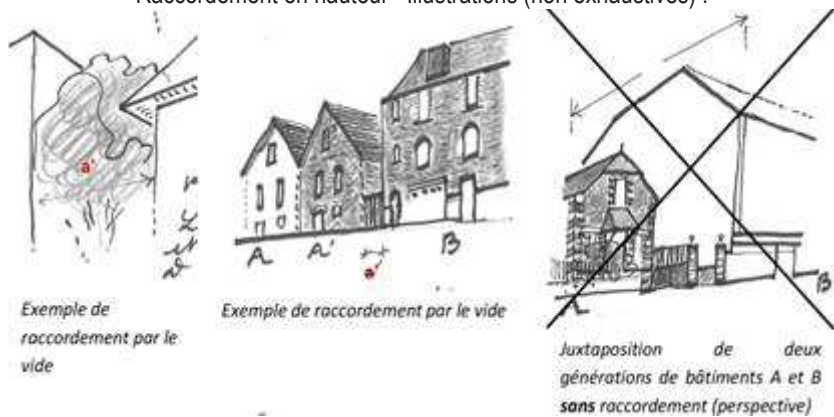
Le prolongement de l'activité agricole fait référence à l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à l'article L 722-1 du Code rural et au décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole

Raccordement

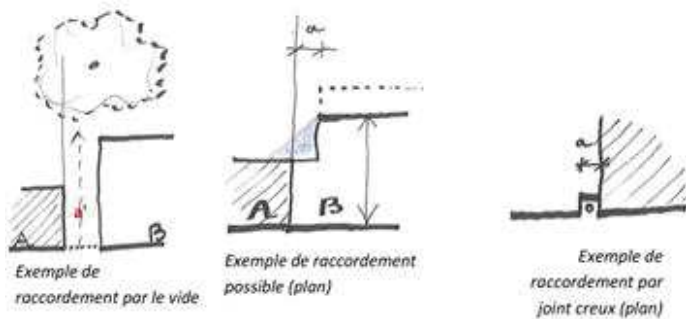
Un raccordement est une transition volumétrique entre des constructions de premier rang (*) hors annexes (*) qui assure une bonne intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur des constructions existantes (*). Ce raccordement a pour objectif de raccorder des bâtiments (*) de générations d'architecture ou de volumétrie différentes et de permettre leurs coexistences.

Le raccordement comprend deux dimensions : en plan et en élévation. Dans chaque dimension, le raccordement est assuré soit par un élément bâti, soit par le vide. Chaque projet peut comprendre différentes solutions.

Raccordement en hauteur– Illustrations (non exhaustives) :

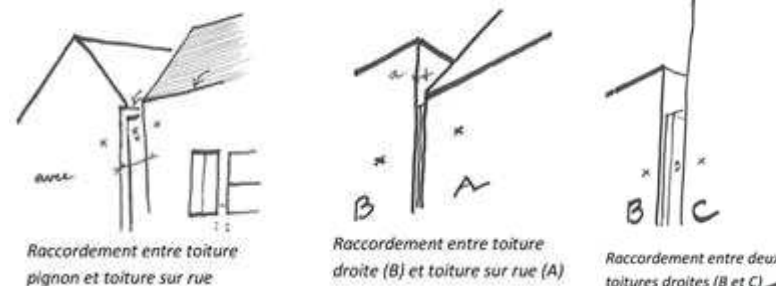


Raccordement en épaisseur– Illustrations (non exhaustives) :

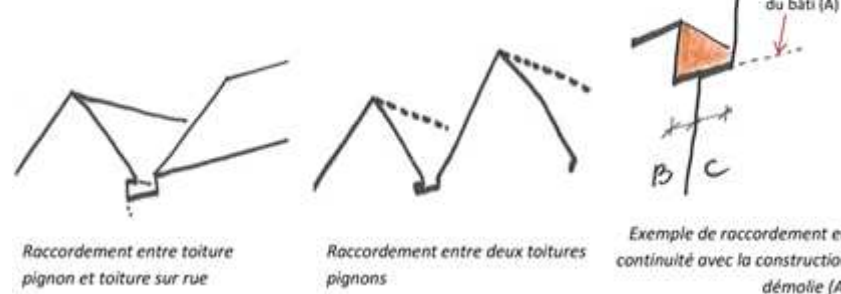


Raccordement entre différentes toitures– Illustrations (non exhaustives) :

Exemples de raccordement par joint creux (zooms)



Exemples de raccordement sous égout (zooms)



Recul imposé

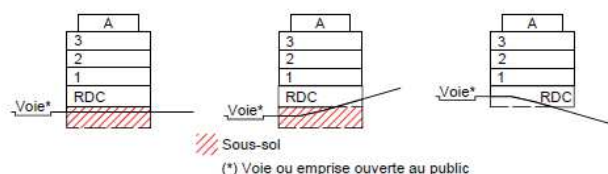
Il s'agit des emplacements réservés, marges de recul, servitude de localisation, cession d'un espace pour réalisation de voie.

Dans le cas d'un recul imposé pour des motifs de composition urbaine ou d'ordonnancement du bâti (*) (hors marge de recul), la construction des sous-sols peut s'effectuer à l'alignement (*) ou en limite de l'emprise de voie privée sous réserve que la cote altimétrique du niveau fini de la dalle supérieure du sous-sol ne dépasse pas le niveau de la voie au droit du projet.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée correspond au niveau dont au moins la moitié du volume est situé au-dessus du terrain naturel (*) ou du terrain aménagé (*).

Rez-de-chaussée - Illustration :



Surface semi-perméable

Les surfaces semi-perméables correspondent aux ouvrages et revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer une partie de la fonction du sol (infiltration, filtration, oxygénation, échanges, support pour la végétation, etc.).

Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, tout type de dallage permettant une infiltration partielle de l'eau : dallages en pavés pierre naturelle ou béton, sur géotextile perméable, sans joints ou avec joint gazon ou sable, platelage bois, dallages techniques perméables (avec justification de capacité d'infiltration), chaussées drainantes, ...etc.

Surface imperméable

Il s'agit des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.

Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier ...etc.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un espace cédé à la collectivité, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain aménagé

Le terrain aménagé correspond au terrain naturel (*) intégrant éventuellement des modifications du niveau du terrain avant le dépôt de la demande nécessaires à l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

Terrain naturel

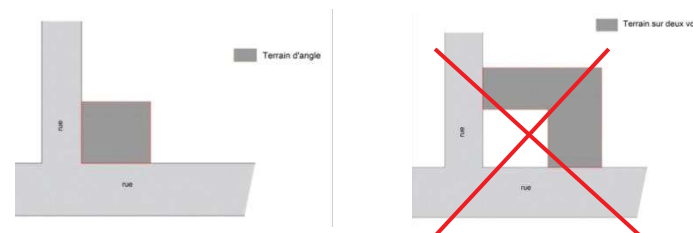
Le terrain naturel correspond au terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle se situe au croisement de voies et emprises ouvertes au public (*).

Un terrain se situant sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public (*) n'est pas considéré comme un terrain d'angle.

Terrain d'angle – Illustrations :



Voies et/ou emprises ouvertes au public

La voie publique, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation et les fossés et talus la bordant (voie automobile, voie piétonne, voie cycles, place, mail, cour urbaine, ...).

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, assurer la desserte cohérente d'un îlot en desservant au minimum 3 terrains et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (public ou privé).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, cours d'eau, parcs publics, ...).

Demandeur	
Nom, prénom ou Dénomination	
Adresse (numéro, voie)	
Code postal	
Localité	
Téléphone	
Mobile	
Mail	

PROJET

Plan des différentes surfaces éco-aménagées à joindre au présent formulaire

Localisation et nature du projet

Section cadastrale		
Numéro(s) de parcelle(s)		
Centralité	Oui	Non
Terrain d'angle ?	Oui	Non
Nature du projet		

Superficies du projet

Superficie du terrain	m ²
Superficie plancher	m ²
Emprise au sol du projet avant construction	m ²
Emprise au sol du projet après construction hors annexes créées	m ²
Emprise au sol du projet des annexes créées	m ²

Contexte réglementaire à respecter

Zonage (zone / secteur)	/		
Coefficient de végétalisation à atteindre (%) / Pleine terre(%)	% /		%
Zonage : infiltration	Obligatoire	Non obligatoire	Interdite
Rejet direct Ille, Vilaine, Meu, Seiche ?	Oui	Non	

VÉGÉTALISATION

Coefficient de végétalisation – Bonus *

		Points de bonus
Arbre(s) conservé(s) (20 m ² pleine terre par arbre) <i>(2 points par arbre)</i>	unités	%
Arbre(s) planté(s) (20 m ² pleine terre par arbre) <i>(1 point par arbre)</i>	unités	%
Clôture végétale conservée ou créée (hors construction/entrées) sur tout le linéaire de l'espace public <i>(oui = +1 point)</i>	Oui (+1 point) Non	%
Clôture végétale conservée ou créée (hors construction/entrées) sur 50% minimum du linéaire privé <i>(oui = +1 point)</i>	Oui (+1 point) Non	%
Total bonus		%

Surfaces du projet

			Situation avant travaux	Situation future	Coefficients de végétalisation	
					Avant travaux	Situation future
Surface imperméable						
Surface imperméable	Se1	m ²	m ²	m ²	%	%
Surface éco-aménagée						
Pleine terre *	Se2	m ²	m ²	m ²	%	%
Espaces extérieurs ou semi-perméables*	Se3	m ²	m ²	m ²	%	%
Épaisseur de terre ≥ à 8 cm et ≤ à 20 cm	Se4	m ²	m ²	m ²	%	%
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ à 60 cm et < à 120 cm	Se5	m ²	m ²	m ²	%	%
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ à 120 cm	Se6	m ²	m ²	m ²	%	%
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ à 20 cm	Se7	m ²	m ²	m ²	%	%
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ à 60 cm	Se8	m ²	m ²	m ²	%	%
Coefficient de végétalisation du projet AVANT BONUS			m ²	m ²	%	%

COEFFICIENT DE VÉGÉTALISATION DU PROJET <i>(Total coefficient de végétalisation lié aux surfaces éco-aménagées et bonus)</i>	%	%
--	---	---

GESTION DES EAUX PLUVIALES
Branchement pluvial 1

Surface imperméable raccordée à ce branchement (se1)	m ²
Volume minimal d'infiltration des eaux pluviales	m ³
Volume minimal de rétention d'eaux pluviales (si raccordement au réseau)	m ³
Volume minimal d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	m ³
Débit de fuite	litres/s

Branchement pluvial 2 (uniquement si plusieurs branchements sont concernés)

Surface imperméable raccordée à ce branchement (se1)	m ²
Volume minimal d'infiltration des eaux pluviales	m ³
Volume minimal de rétention d'eaux pluviales (si raccordement au réseau)	m ³
Volume minimal d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	m ³
Débit de fuite	litres/s

Branchement pluvial 3 (uniquement si plusieurs branchements sont concernés)

Surface imperméable raccordée à ce branchement (m2)	m ²
Volume minimal d'infiltration des eaux pluviales	m ³
Volume minimal de rétention d'eaux pluviales (si raccordement au réseau)	m ³
Volume minimal d'ouvrage de gestion des eaux pluviales	m ³
Débit de fuite	litres/s

Conformément au Règlement général sur la protection des données (RGPD), vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour toute question sur le traitement de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de Rennes (Ville et Métropole) via le formulaire de contact "e-démarches" du site internet (<http://metropole.rennes.fr>) ou par voie postale à adresser à : Monsieur le Président de Rennes Métropole - A l'attention du Délégué à la protection des données - 4 avenue Henri Fréville -CS93111 - 35031 Rennes Cedex