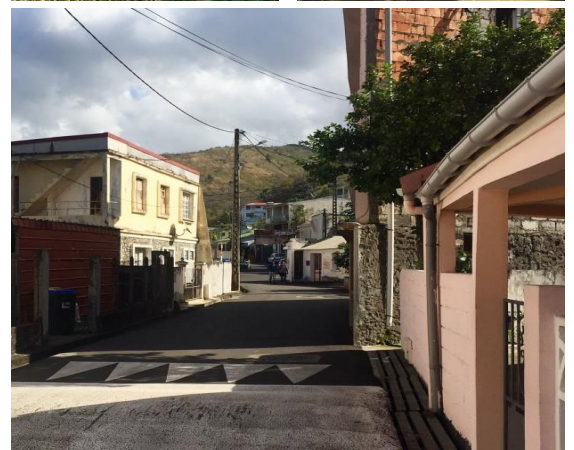




Commune de Bellefontaine

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. REGLEMENT ECRIT





# Sommaire



## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- b. Division du territoire en zones
- c. Adaptations mineures
- d. Aires de stationnement
- e. Bâtiments détruits ou démolis
- f. Participation des constructeurs
- g. Espaces Boisés Classés (EBC)
- h. Les espaces paysagers protégés
- i. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- j. Accès à la mer
- k. Constructions le long des cours d'eau
- l. Lotissements
- m. Aménagement commercial
- n. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- o. Rappel des différentes législations

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions
- b. Aspect extérieur des constructions
- c. Stationnement
- d. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- e. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
- f. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- g. Les protections patrimoniales et environnementales
- h. Périmètres et linéaires particuliers

## III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

- a. Dispositions applicables en zone U1 : bourg
- b. Dispositions applicables en zone U2 : habitat divers présentant une mixité fonctionnelle
- c. Dispositions applicables en zone U3 : habitat à densité moyenne
- d. Dispositions applicables en zone U4 : habitat rural
- e. Dispositions applicables en zone UE : Activités économiques
- f. Dispositions applicables en zone 1AU : zone à urbaniser
- g. Dispositions applicables en zone A : Zone agricole
- h. Dispositions applicables en zone N : Zone naturelle

## IV. PÉRIMÈTRE DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

## V. EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

## VI. LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

## VII. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

## VIII . GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS



I.

## Dispositions générales



# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## a. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

## b. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines « zones U », en zones à urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N », délimitées sur le document graphique (pièce n°5 du présent PLU).

Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, des espaces paysagers à protéger (au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ainsi que les espaces boisés classés (EBC).

### Les zones urbaines :

Les zones urbaines dites « **zones U** » désignent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Les zones U sont les suivantes :**

- **U1** : correspond aux formes urbaines denses du bourg
- **U2** : correspond à des secteurs d'habitat dense (collectifs / habitat social)
- **U3** : correspond à des quartiers d'habitat de densité moyenne (lotissement)
- **U4** : correspond aux quartiers ruraux
- **UE** : correspond aux secteurs d'activités économiques

### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites « **zones AU** » désignent des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être équipés et/ou urbanisés, à court et moyen terme.

### **Il n'y a qu'une seule zone AU identifiée sur le document graphique :**

- **1AU** : Correspond à l'extension du quartier de Cheval Blanc.



# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Les zones agricoles :

- Les zones agricoles dites « **zones A** » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à réserver pour l'exploitation agricole ou l'élevage.

Les secteurs agricoles identifiés sur le document graphique sont les suivants :

- La **zone A1** : Cette zone regroupe la majorité des espaces agricoles du territoire. Dans cette zone sont interdites les occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations et à dégrader les paysages.
- Le **secteur A2** : La zone A comprend également un secteur permettant de reconnaître des habitations existantes en zone agricole, de leur autoriser une évolution encadrée. Le règlement permet également une diversification de l'activité agricole (agritourisme).

## Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières dites « **zones N** » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Certains de ces secteurs peuvent recevoir des bâtiments, des équipements et des aménagements à la condition exclusive que ceux-ci respectent l'environnement et que les impacts sur l'écosystème environnant soient maîtrisés et limités.

Les secteurs naturels identifiés sur le document graphique sont les suivants :

- La **zone N1** : Cette zone regroupe la majorité des espaces naturels du territoire. Elle bénéficie d'un règlement strict ne permettant que des extensions limitées de constructions existantes.
- La **zone Ne** : Cette zone correspond aux secteurs naturels littoraux accueillants des équipements légers ainsi que le cimetière.

## c. Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## d. Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.



## I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

### e. Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### f. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### g. Espaces Boisés Classés (EBC)

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

### h. Les espaces paysagers protégés

Le règlement identifie et localise les haies et zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### i. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur. Le PPRN est une servitude d'utilité publique.

Les obligations concrètes du PPRN concernent, entre autres, la réalisation d'études préalables de sol et l'application de règles de constructions conformes et parasismiques.



# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## j. Accès à la mer

En application des dispositions de l'article L121-31 du Code de l'urbanisme, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

## k. Constructions le long des cours d'eau

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-69 3 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à 5 mètres à compter du bord de l'ouvrage de protection.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la promenade et le pique-nique.

## l. Lotissements

En application des dispositions de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

(cf. également les articles L442-10 et suivants du Code de l'urbanisme).

## m. Aménagement commercial

Tout projet de création ou d'extension d'un commerce de détail, d'une surface de vente de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. Cette autorisation est délivrée en même temps que le permis de construire s'il y est soumis, après avis favorable de la commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC). Lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire, le porteur du projet doit saisir la CDAC, en vue de l'obtention d'une autorisation préalable.

### **Projet nécessitant un permis de construire :**

Une procédure de « guichet unique » permet au porteur de projet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la demande d'autorisations d'exploitation commerciale (AEC).

La demande doit être déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la mairie de la commune d'implantation, qui saisit pour avis la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

En cas d'avis défavorable, le maire ne peut pas délivrer le permis de construire demandé.

En cas d'avis favorable, le maire peut délivrer un permis de construire qui vaut, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

### **Projet ne nécessitant pas de permis de construire :**

Le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

La CDAC rend alors une décision d'autorisation ou de refus du projet.



### n. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, et R. 111-19 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme.

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation. En agglomération, la bande inconstructible est réduite à 20 mètres.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption (droit de préemption urbain, droit de préemption du conservatoire du Littoral, droit de préemption de la SAFER...).

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6 - Au titre de l'article L341-7 du code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention d'une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations, ouvrages, travaux et activités soumises à autorisation sont fusionnées au sein d'une unique autorisation environnementale. Celle-ci met l'accent sur la phase amont de la demande d'autorisation, pour offrir au pétitionnaire une meilleure visibilité des règles dont relève son projet. Il est donc fortement conseillé d'attendre la réponse à la demande de défrichement avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

### o. Rappel des différentes législations

1/ Le permis de démolir

2/ L'édification des clôtures

3 / Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sauf :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.



**II.**

**Dispositions applicables  
en toutes zones**



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

#### **Occupation et utilisations du sol interdites :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### **Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :**

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

### b. Aspect extérieur des constructions

#### **Règle générale :**

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du *terrain*.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### Toitures :

Pour les constructions à destination de logement, seules les toitures à pentes à deux pans sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison **minimale de 15 degrés** et un égout côté rue. Leur faitage doit être parallèle à l'axe des voies. Dans le cas d'immeubles situés à l'angle de deux voies il conviendra de traiter de façon homogène la toiture de part et d'autre de l'angle.

Les toitures à pente doivent être de couleur et de matériau non réfléchissant, de couleur marron, tuile ou rouge, vert, bleu et gris.

### Auvents :

Ils seront de même matériau et couleur que la toiture. Leur inclinaison devra permettre d'assurer une protection contre les pluies à l'est et contre l'ensoleillement à l'ouest. Leur face inférieure doit être située à un minimum de **2,5 mètres** au-dessus du niveau du trottoir.

### Clôtures :

**Clôtures sur voie publique, privée ou emprise publique** : elles doivent être pourvues d'un soubassement de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille ou d'une haie (les grillages sont interdits). Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et doivent être ajourées. Les clôtures en tôles sont interdites.

**Clôtures en limite séparative** : les clôtures pleines sont autorisées. Elles doivent cependant être ajourées ponctuellement afin de permettre le passage de la petite faune. Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Dans certains cas, les clôtures peuvent être plus hautes ou pleines afin de conserver ou mettre en valeur le caractère de certains lieux, ou pour des raisons de sécurité aux abords de certains lieux sensibles.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### c. Stationnement

#### Règles concernant les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales indiquées dans l'annexe au présent règlement

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En dehors de la destination habitation, les places commandées sont interdites.

#### **Règle d'arrondi :**

Lorsque le nombre de places exigées en application des prescriptions ci-après n'est pas un chiffre rond, il est appliqué la règle de l'arrondi selon les modalités suivantes :

- Il est pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.
- Il est pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Les destinations et sous destinations	Les règles
<b>Habitation :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 place</b> par logement créé de type F1-F2,</li><li>• <b>1,5 place</b> par logement créé de type F3,</li><li>• <b>2 places</b> de stationnement par logement créé pour les logements de type F4 et au-dessus.</li><li>• A partir de <b>3 logements créés</b>, la création de stationnement visiteur est imposée à raison d'une place par logement.</li></ul>
Logement social	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 place</b> par logement créé.</li></ul>
Hébergement	le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.  pour les EHPAD et les résidences étudiantes <b>1 place pour 3 chambres créées.</b>
<b>Commerces et activités de services :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 200 m <sup>2</sup> du surface de plancher, <b>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</b>  Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou bungalow créé ;
Cinéma	le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### c. Stationnement

Règles concernant les **véhicules motorisés** :

Les destinations et sous destinations	Les règles
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> </ul>
Entrepôt	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher créée</i> ;</li> </ul>
Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>
Locaux et bureaux des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit <b>être adapté</b> à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</li> </ul>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>	<b>Est exigé au minimum</b>
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>le nombre de places de stationnement est déterminé <b>en fonction des besoins</b> de la construction.</li> <li>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</li> </ul>
Exploitation forestière	

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées, correspondant à la différence entre obligations liées à la destination actuelle de la construction et à sa destination future.

**Il n'est pas fixé de règle :**

- **Pour les éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.
- **En zone U1** dans le cadre de reconstructions ou de réhabilitation de constructions existantes.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier le nombre de places à réaliser.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### d. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Règles concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voirie concernée sera requise dans tous les cas.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à **3 mètres** de largeur.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

#### Règles concernant la création de voiries :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (résistance à la charge de 13 tonnes ; approche à moins de 8 mètres des immeubles d'habitation et des établissements recevant du public).

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : **8 mètres**, une emprise inférieure peut-être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots ou un ensemble de moins de 10 logements.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### e. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

#### Règles concernant l'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### Règles concernant l'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

Dans le cas contraire, et dans l'attente d'une solution collective, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires, telles que mises en œuvre par la commune du Robert.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

### Règles concernant les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. Les eaux pluviales collectées sur les parcelles privées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

### En l'absence de réseau d'eaux pluviales desservant la parcelle :

Tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de toitures et les eaux de ruissellement seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. En conséquence, est préconisée toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales de ruissellement s'écoulent sur le domaine public ou directement dans le milieu naturel, les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Le service assainissement de la collectivité de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

## f. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

### Règles concernant les réseaux de communication :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extensions de constructions existantes.

La Martinique dispose d'une réglementation spécifique sur le volet thermique et énergétique depuis le 1er septembre 2013 (réglementation RTM). Toutefois, cette réglementation autorise le recours à l'arrêté thermique de la RTAA DOM 2016 comme solution technique applicable.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils seraient posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### g. Les protections patrimoniales et environnementales

#### 1. Le patrimoine bâti à préserver (au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) : ★

Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ont été repérées sur le document graphique. Pour ces éléments, les règles spécifiques suivantes s'appliquent :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisés dans la fiche.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou en sécurité des constructions pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

#### 2. Les espaces boisés classés (au titre des dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) :

Au sein des espaces identifiés en EBC au document graphique, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Ces espaces sont totalement inconstructibles, notwithstanding les règles définies de la zone.

#### 2. Les espaces paysagers protégés (au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) :

Au sein des espaces identifiés en EPP au document graphique, toute construction est interdite à l'exception des constructions annexes telles que définit dans le lexique, à raison d'une construction annexe par unité foncière. Hors construction annexe, l'ensemble des espaces de pleine terre existants doivent être conservés.

#### 3. Les zones humides à préserver (au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) :

À l'intérieur des espaces identifiés en zones humides à préserver, il est interdit :

- La création de remblais, le comblement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les *clôtures* pleines dans un rayon de 10 mètres de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

#### 3. Les haies à protéger (au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) : ---

Les haies identifiées sur le document graphique devront être préservées et/ou reconstituées dans le cadre d'un projet.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

### h. Périmètres et linéaires particuliers

**1. Les emplacements réservés (au titre des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme) :** ☒☒

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et à la mixité sociale sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains concernés par un emplacement réservé dans le plan local d'urbanisme, bâtis ou non, pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il procède à son acquisition en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

**2. Les périmètres de mixité sociale (au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme) :** ☒☒

Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique, il est exigé la réalisation d'*a minima* 20% de logements (ou équivalent) locatifs sociaux.

**3. Les linéaires commerciaux à protéger (au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme) :** ●●●●

Sur « les linéaires actifs à protéger ou à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Si le terrain est à l'angle de deux voies ou emprises publiques, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.

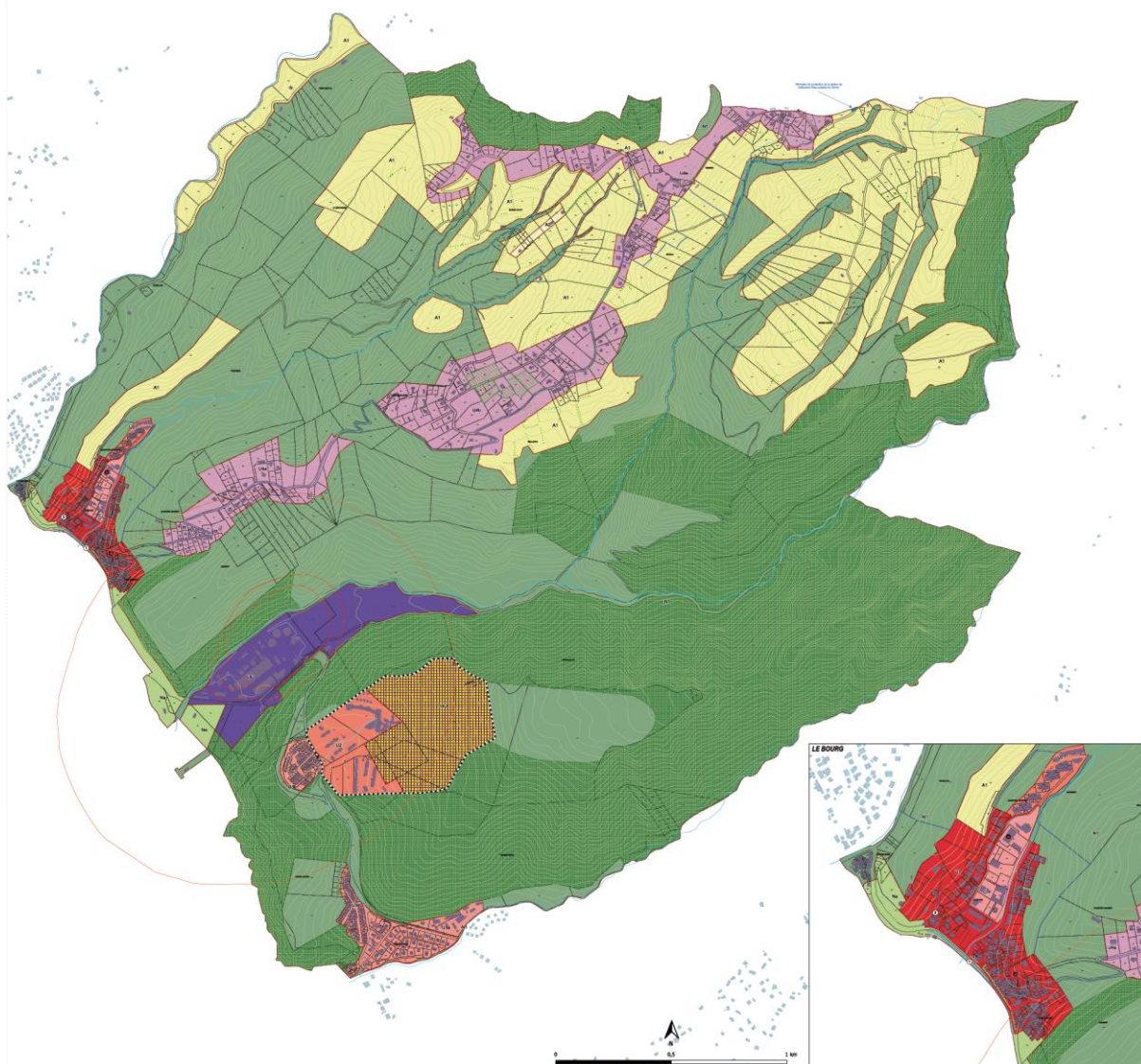
### III.

## Dispositions particulières applicables à chaque zone



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Délimitation des zones



#### LES ZONES URBAINES

- U1** Zone urbanisée mixte dense du centre-bourg
- U1r** Bourg concerné par l'aléa inondation
- U2** Zone urbanisée mixte à vocation principale d'habitat individuel et collectif
- U3a/b** Zone urbanisée mixte à vocation principale d'habitat individuel
- U4a/b** Zone urbanisée, à densité moins importante (quartiers)
- UE** Zone urbanisée destinée à l'accueil des activités économiques

#### LES ZONES À URBANISER

- 1AU** Zone d'urbanisation future à vocation mixte

#### LES ZONES AGRICOLES

- A1** Zone naturelle à protection forte
- A2** Zone agricole permettant une évolution de l'habitat

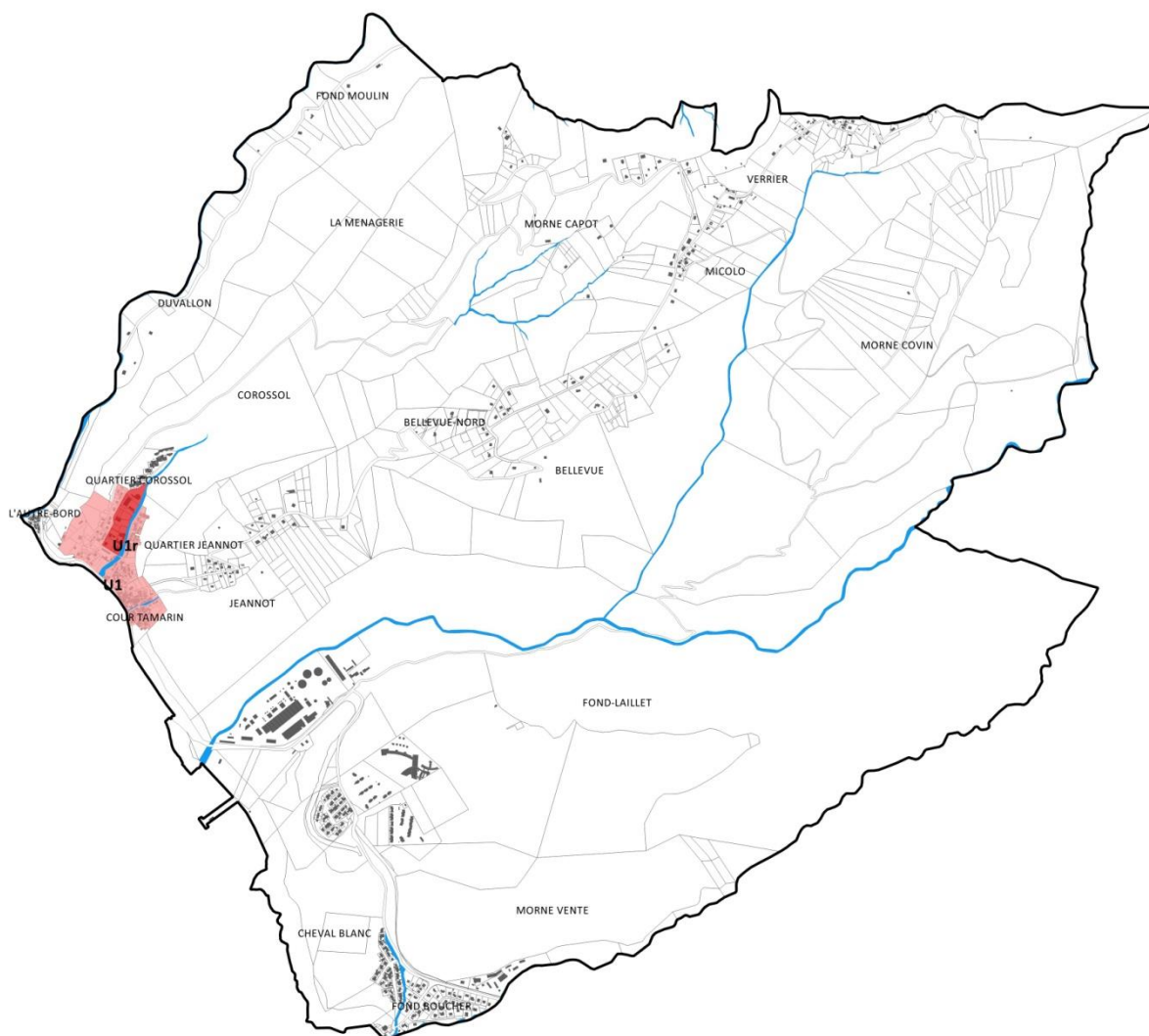
#### LES ZONES NATURELLES

- Ne** Zone naturelle littorale
- N1** Zone naturelle à protection forte



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg



#### Définition de la zone :

La zone U1 regroupe les secteurs urbains denses du centre-bourg dotés des principaux équipements de la commune. Elle est caractérisée par un tissu urbain affecté principalement à l'habitat, aux équipements et aux activités tertiaires et commerciales.

Cette zone U1 comprend le secteur suivant :

– Le secteur **U1r** correspond au secteur concerné par divers aléas forts dont les aléas inondation, liquéfaction et des aléas moyens (submersion marine) Dans ce secteur s'appliquent des dispositions particulières : il convient plus particulièrement de se référer au règlement du PPRN.

#### Objectifs :

- Maintenir le caractère du centre-bourg ;
- Mettre en place les conditions du renouvellement urbain de manière à éradiquer les constructions vétustes et à optimiser l'utilisation des équipements réalisés par la commune et de relancer la vie urbaine.
- Permettre le développement d'activités tertiaires, adaptées aux besoins de la commune.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	En zone U1		<b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Hébergement	En zone U1		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.  <b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Restauration	En zone U1		<b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Commerce de gros	En zone U1		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone U1		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone U1		
Cinéma	En zone U1		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé sous condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone  <b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Bureau	En zone U1		<b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Centre de congrès et d'exposition	En zone U1		



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone U1		<b>Au sein du secteur U1r</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone U1		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone U1		
Salles d'art et de spectacles	En zone U1		
Equipements sportifs	En zone U1		
Autres équipements recevant du public	En zone U1		
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

#### Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone U1 et notamment :

- Les ateliers de réparation, de mécanique, de tôlerie, de peinture et de ferronnerie,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



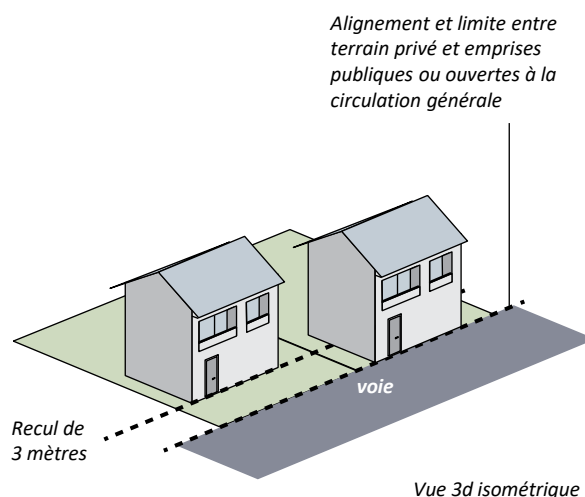
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de **3 mètres minimum** par rapport à cet alignement.
1. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de **0,80 mètre** par rapport à la verticale du mur extérieur du bâtiment.
2. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de **10 mètres** de l'emprise de la RN 1.
3. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.



##### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 1. Pour les terrains présentant une façade sur rue inférieure ou égale à 12 mètres :

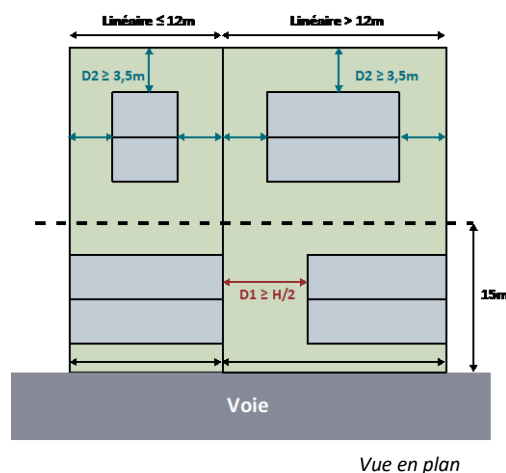
- Les constructions doivent être implantées sur **les deux limites latérales** sur une profondeur maximale de 15 mètres.

###### 2. Pour les terrains présentant une façade sur rue supérieure à 12 mètres :

- Les constructions doivent être implantées sur **une seule des limites latérales**. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être égal à **la moitié de la hauteur**, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit. Une distance minimale de **3 mètres** est exigée.

###### 3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres et en fond de parcelle, les constructions doivent être écartées des limites du terrain d'une distance minimale de 3,50 mètres.

###### 4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions annexes.



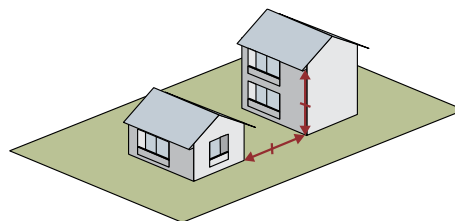
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

##### D. L'emprise au sol des constructions

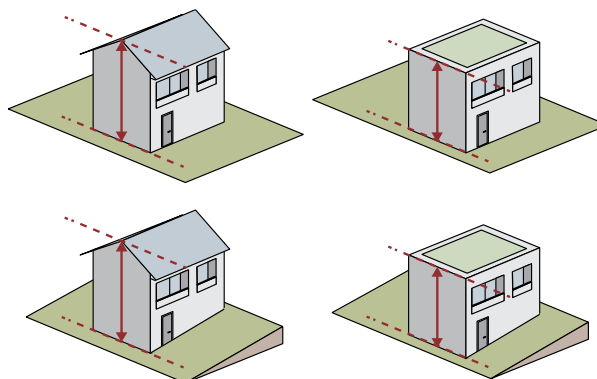
1. L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

##### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U1 : Bourg

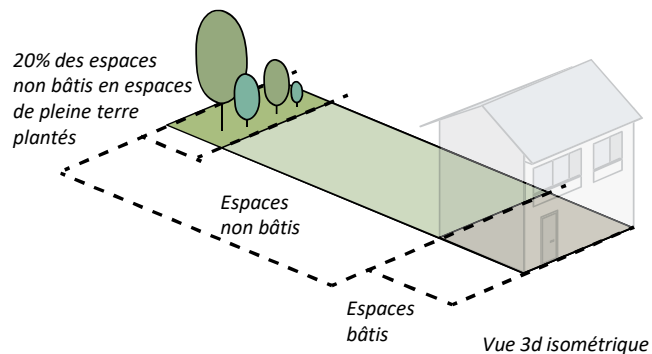
#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### F. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

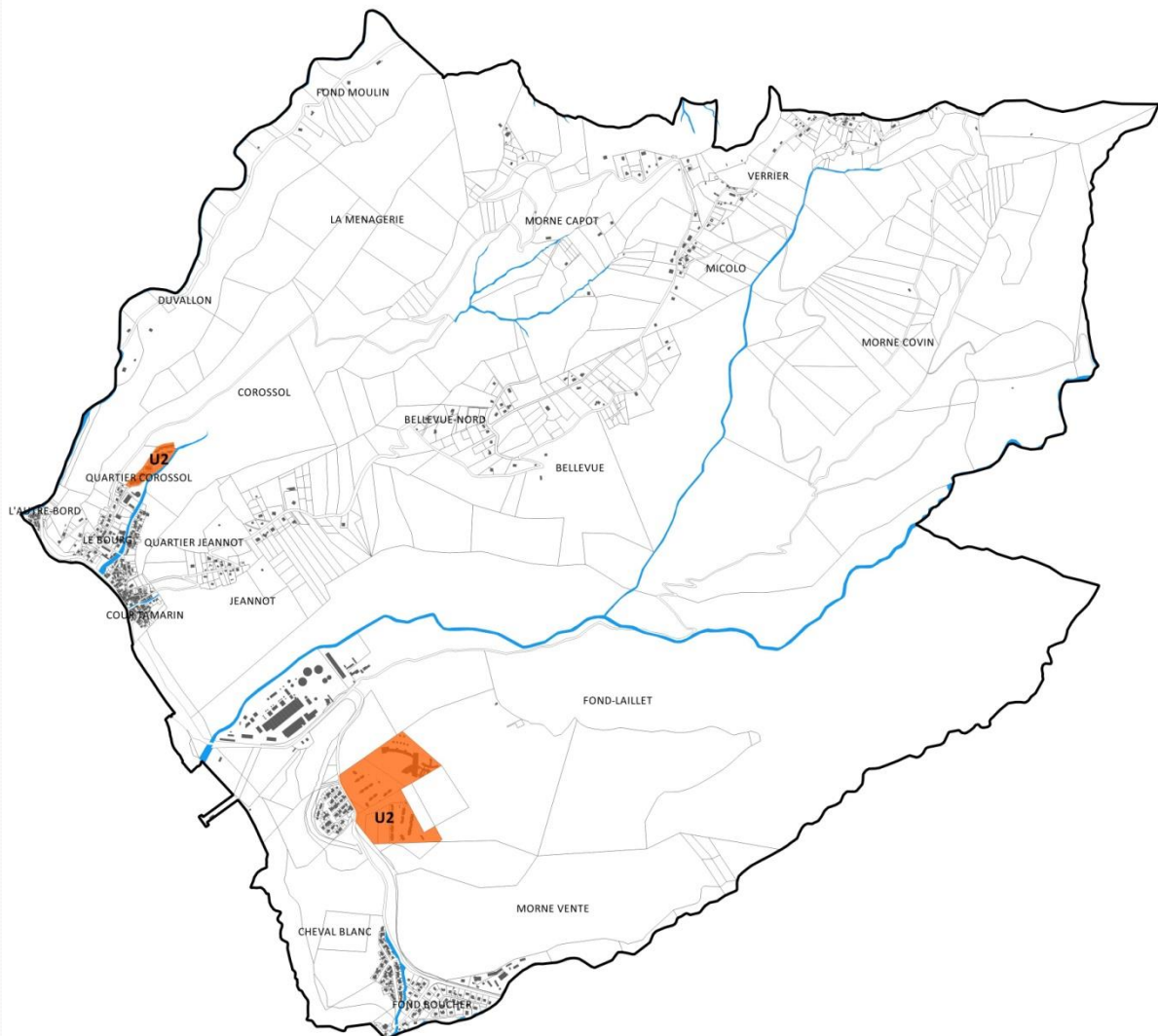
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- Une part de **20 % minimum** des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup> minimum** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle



#### Définition de la zone :

La zone U2 accueille des formes d'habitat collectif de Chaval Blanc et de Corossol. Ces quartiers sont constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante dans le cadre du présent PLU.

#### Objectifs :

- Permettre l'évolution des constructions existantes.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé sous condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone U2 et notamment :

- Les ateliers de réparation, de mécanique, de tôlerie, de peinture et de ferronnerie,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



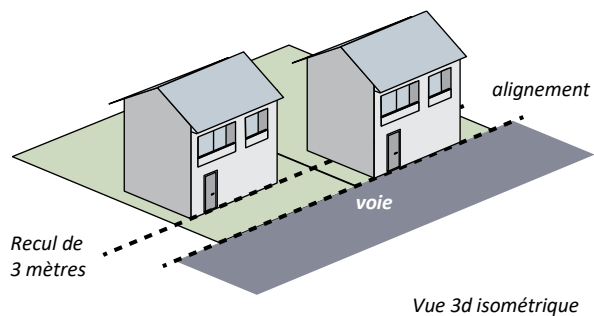
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de **3 mètres minimum** par rapport à cet alignement.
2. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de **0,80 mètre** par rapport à la verticale du mur extérieur du bâtiment.
3. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de **10 mètres** de l'emprise de la RN 1.



Vue 3d isométrique

1. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

##### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 1. Pour les terrains présentant une façade sur rue inférieure ou égale à 12 mètres :

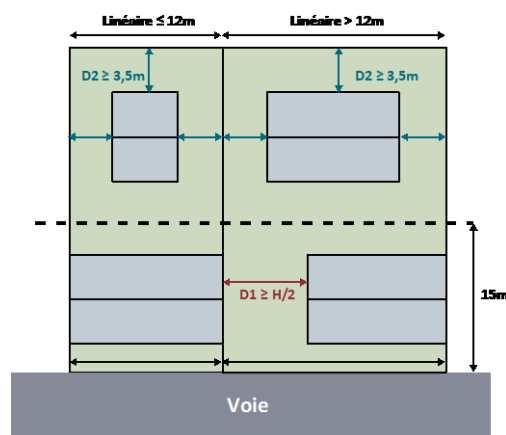
- Les constructions doivent être implantées sur **les deux limites latérales** sur une profondeur maximale de 15 mètres.

###### 2. Pour les terrains présentant une façade sur rue supérieure à 12 mètres :

- Les constructions doivent être implantées sur **une seule des limites latérales**. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être égal à **la moitié de la hauteur**, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit. Une distance minimale de **3 mètres** est exigée.

###### 3. Au-delà d'une profondeur de 15 m et en fond de parcelle, les constructions doivent être écartées des limites du terrain d'une distance minimale de 3,50 mètres.

###### 4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions annexes.



Vue en plan

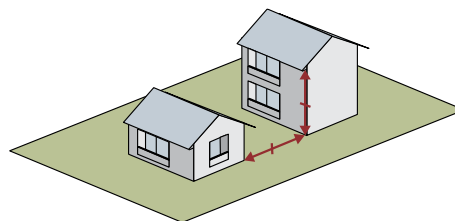
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

###### D. L'emprise au sol des constructions

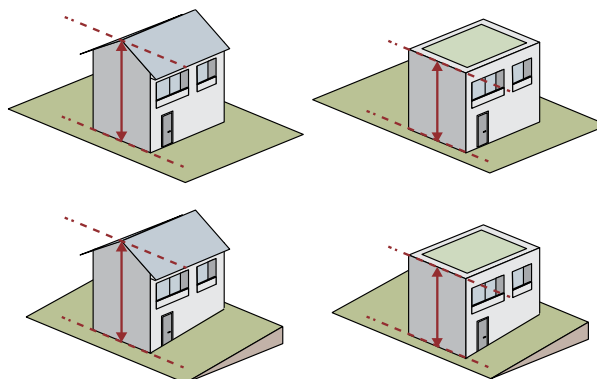
1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

###### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîitage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **14,5 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U2 : Secteurs d'habitat divers présentant une mixité fonctionnelle

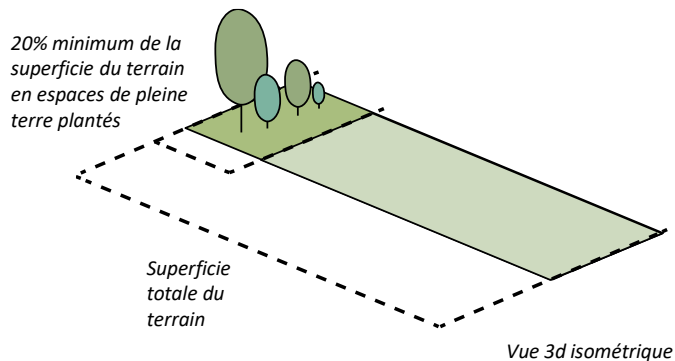
#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

###### 1. Dispositions générales :

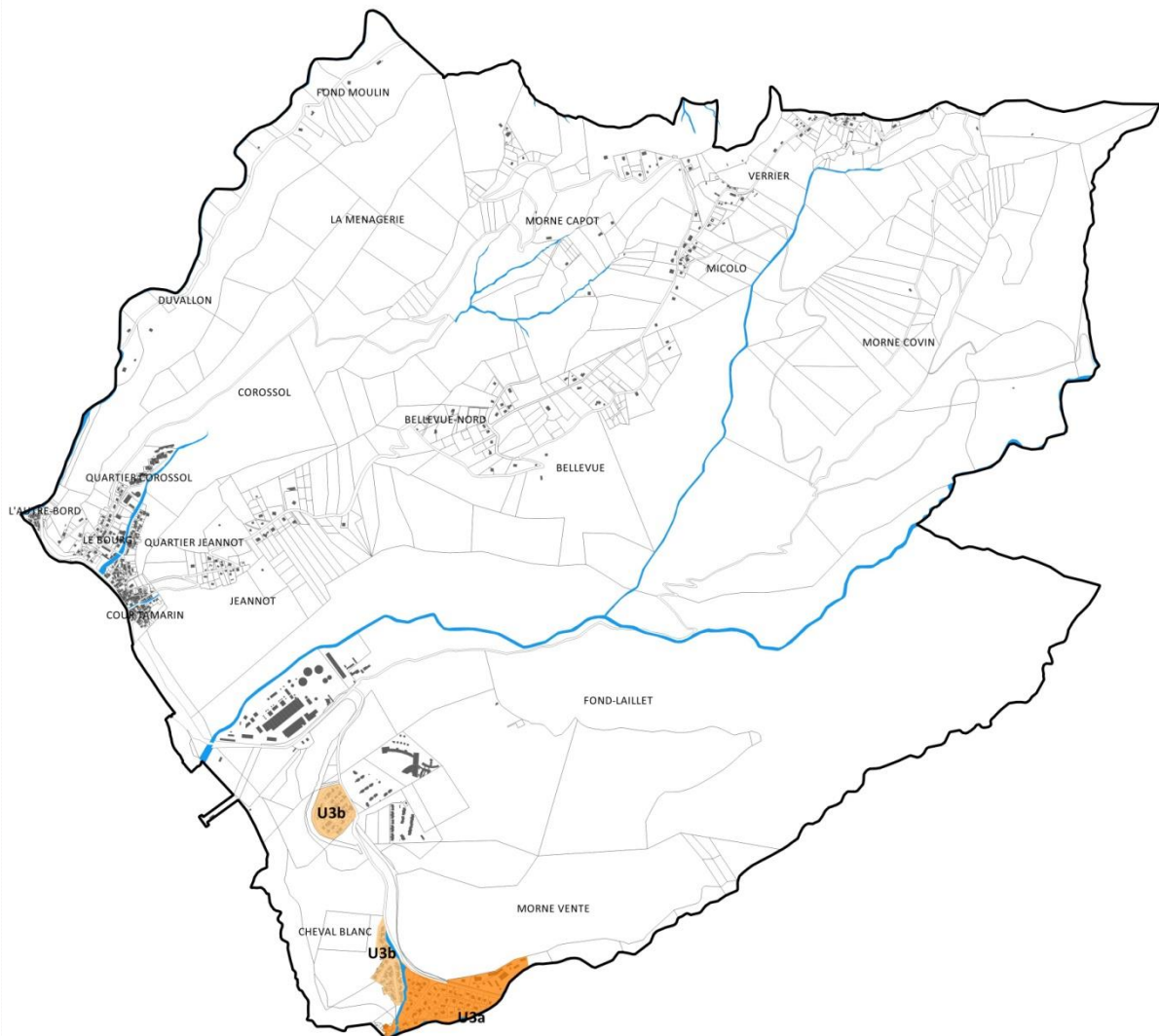
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- Une part de **20 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup> minimum** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements



#### Définition de la zone :

La zone U3 est une zone d'habitat individuel à densité moyenne principalement développée sous forme de lotissement à Fond Boucher et Cheval Blanc.

Elle se compose de deux secteurs distincts :

**La zone U3a**, concernée par l'aléa inondation sur laquelle s'appliquent des dispositions particulières, regroupe la partie sud du quartier de Fond Boucher, constituée de maisons individuelles sous la forme d'un lotissement.

**La zone U3b**, plus dense, regroupe la partie nord de Fond Boucher et le secteur ouest du quartier de Cheval Blanc constitués principalement de LES.

#### Objectifs :

- Préserver le caractère résidentiel de ces quartiers et leur équilibre bâti.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	En zone U3b		En zone U3a, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Hébergement	En zone U3b		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.  En zone U3a, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Restauration	En zone U3b		En zone U3a, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Commerce de gros	En zone U3b		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone U3b		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone U3b		
Cinéma	En zone U3b		
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé sous condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone  En zone U3a, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Bureau	En zone U3b		En zone U3a, les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Centre de congrès et d'exposition	En zone U3b		



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone U3b		<b>En zone U3a</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone U3b		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Salles d'art et de spectacles			<b>En zone U3a</b> , les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément au présent règlement ainsi qu'aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels. La sécurisation de l'existant est impérative. Le renouvellement et la densification sont autorisés dans ce secteur, à condition de diminuer la vulnérabilité par les mesures de protection appropriées .
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone U3 et notamment :

- Les ateliers de réparation, de mécanique, de tôlerie, de peinture et de ferronnerie,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



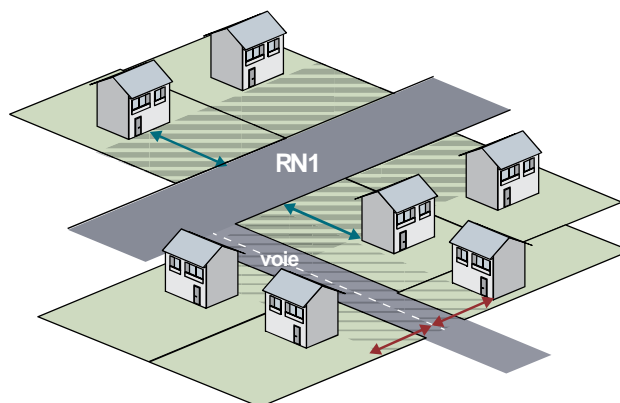
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Les constructions doivent être implantées en recul au minimum de :
  1. **12 mètres** de l'emprise de la RN1 ;
  2. **8 mètres** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
  3. **5 mètres** de la limite des autres emprises publiques.
2. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport au rivage maritime et aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

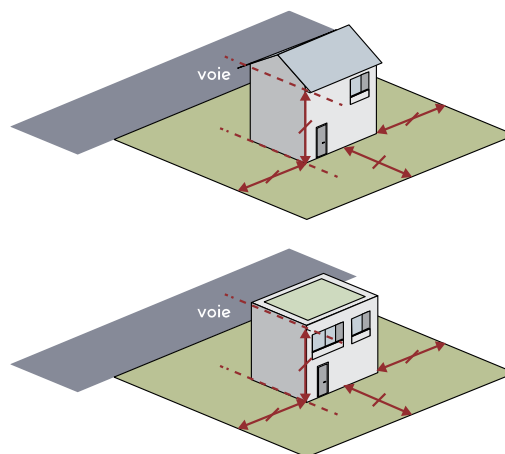


Vue 3d isométrique

- ← Recul de **12 mètres** de l'emprise de la RN1 ;
- ← Recul de **8 mètres** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

##### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
2. Le retrait (D) doit être au minimum égal à la **hauteur de la construction** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de **3,5 mètres**.
3. Il **n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions annexes.



- ← D = hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère

Vue 3d isométrique

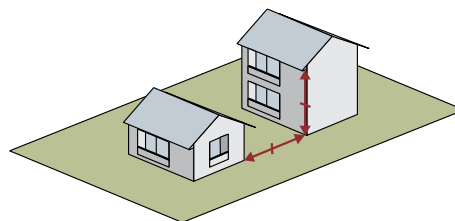
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

###### D. L'emprise au sol des constructions

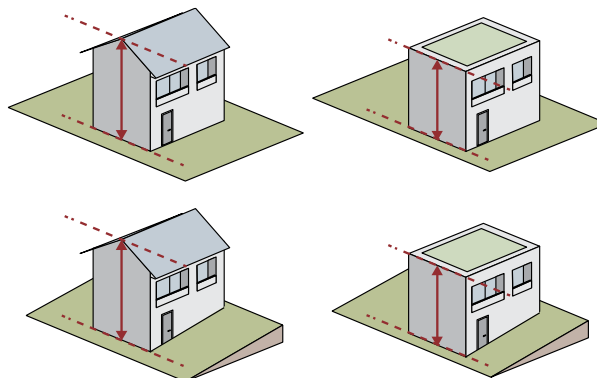
1. En zone U3a l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **35 %** de la superficie du terrain.
2. En zone U3b l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50%** de la superficie du terrain.

###### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Zone U3 : Secteurs d'habitat individuel et de lotissements

### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

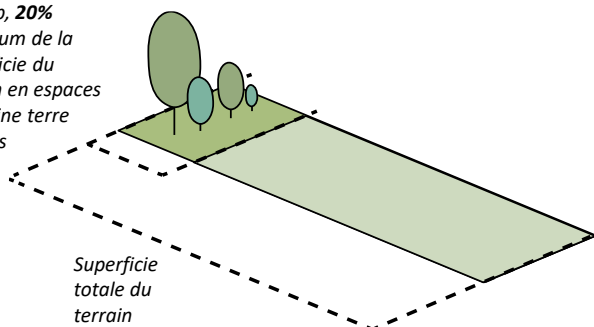
#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

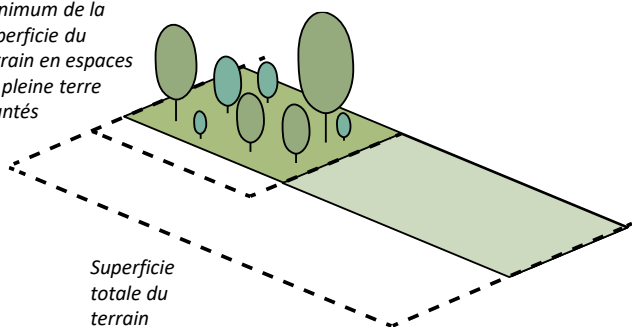
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- En zone U3a, une part de **40 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre plantés.
- En zone U3b, une part de **20 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup> minimum** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

En U3b, **20%**  
minimum de la  
superficie du  
terrain en espaces  
de pleine terre  
plantés

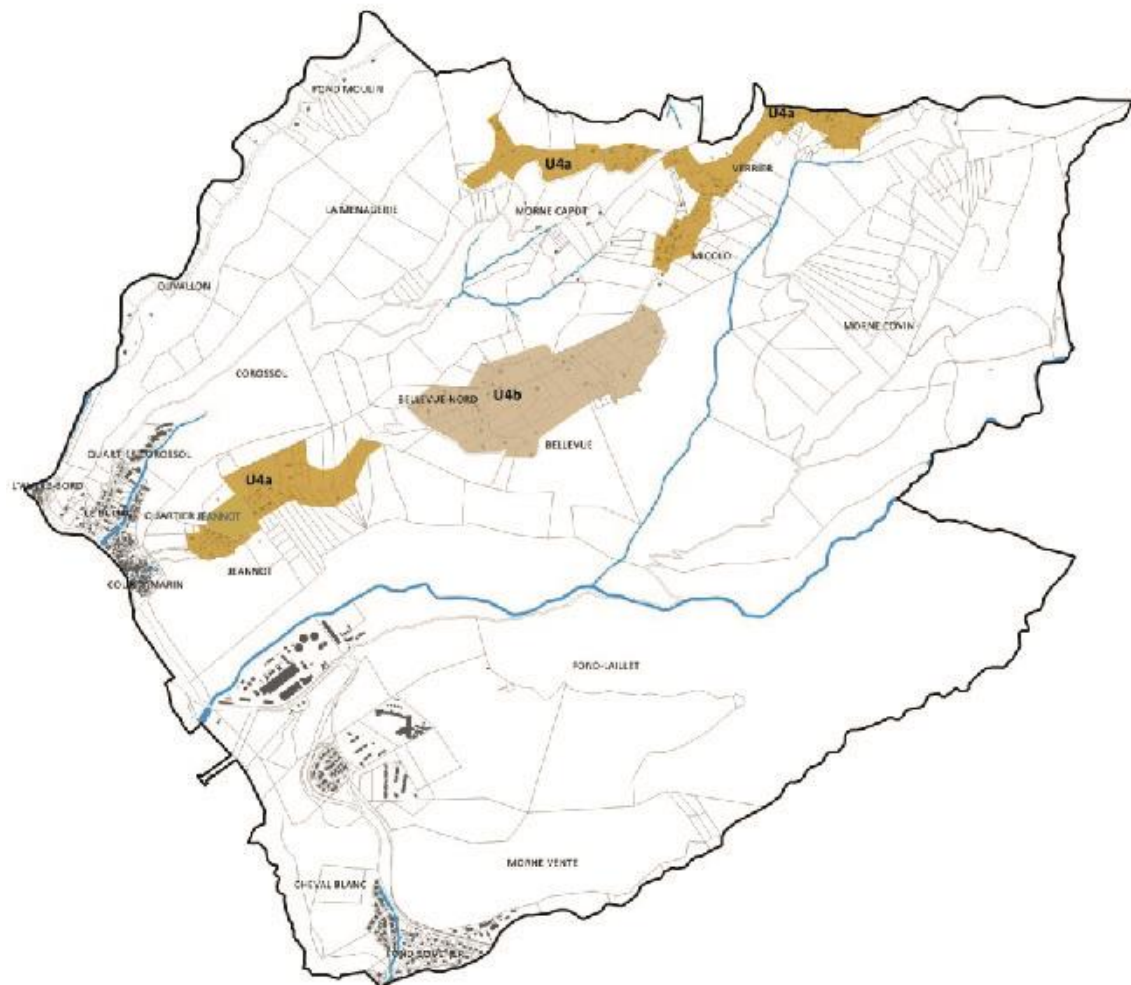


En U3a **40%**  
minimum de la  
superficie du  
terrain en espaces  
de pleine terre  
plantés



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural



#### Définition de la zone :

La **zone U4a** est une zone accueillant un habitat rural dotée des équipements de base à l'exception de l'assainissement collectif.

La **zone U4b** correspond au quartier Bellevue, quartier plus résidentiel qui présente des enjeux en termes de maîtrise de la densification.

#### Objectifs :

- **En U4a** l'objectif est de permettre une densification progressive notamment dans le cadre de partages familiaux et de lotissements, afin d'assurer leur évolution vers des quartiers urbains.
- **En U4b** d'encadrer l'évolution d'un quartier qui subit une pression foncière importante sans disposer des équipements suffisant pour accueillir une densité importante d'habitat.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et dans la limite de <b>200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</b> .
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé sous condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone U4 et notamment :

- Les ateliers de réparation, de mécanique, de tôlerie, de peinture et de ferronnerie,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



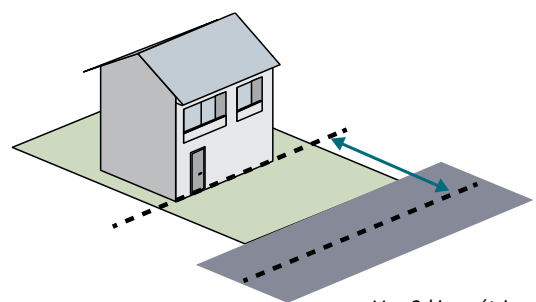
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Les constructions doivent être implantées en recul de **8 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
2. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

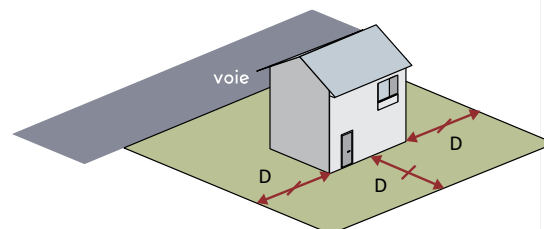


Vue 3d isométrique

Recul de **8 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

##### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
2. Le retrait (D) doit être au minimum égal **3,5 mètres**.
3. Les constructions annexes doivent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum**.
4. Il **n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



Vue 3d isométrique

Retrait (D) de 3,5 mètres minimum des limites séparatives.

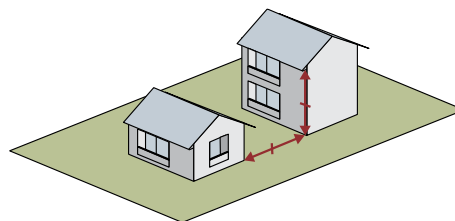
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,5 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

##### D. L'emprise au sol des constructions

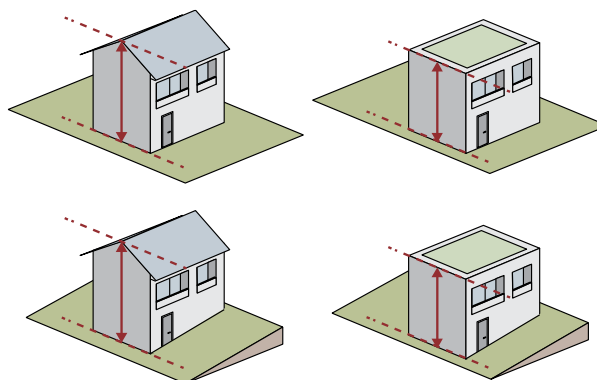
1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **20 %** de la superficie du terrain.
2. **En zone U4a**, nonobstant les règles d'emprise au sol, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **7 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Zone U4 : Secteurs d'habitat rural

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- En zone **U4a**, une part de **70 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés.

- En zone **U4b**, une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés.

- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.

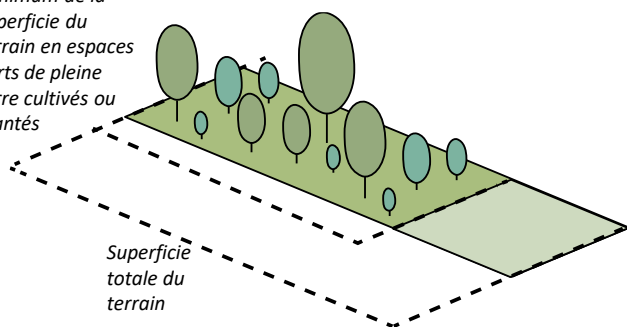
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.

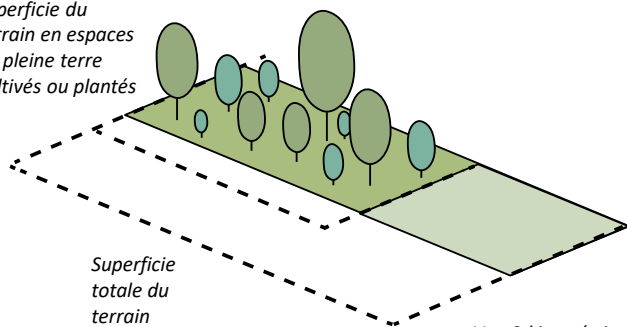
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup> minimum** par lot.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

En U4a, **70%** minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés



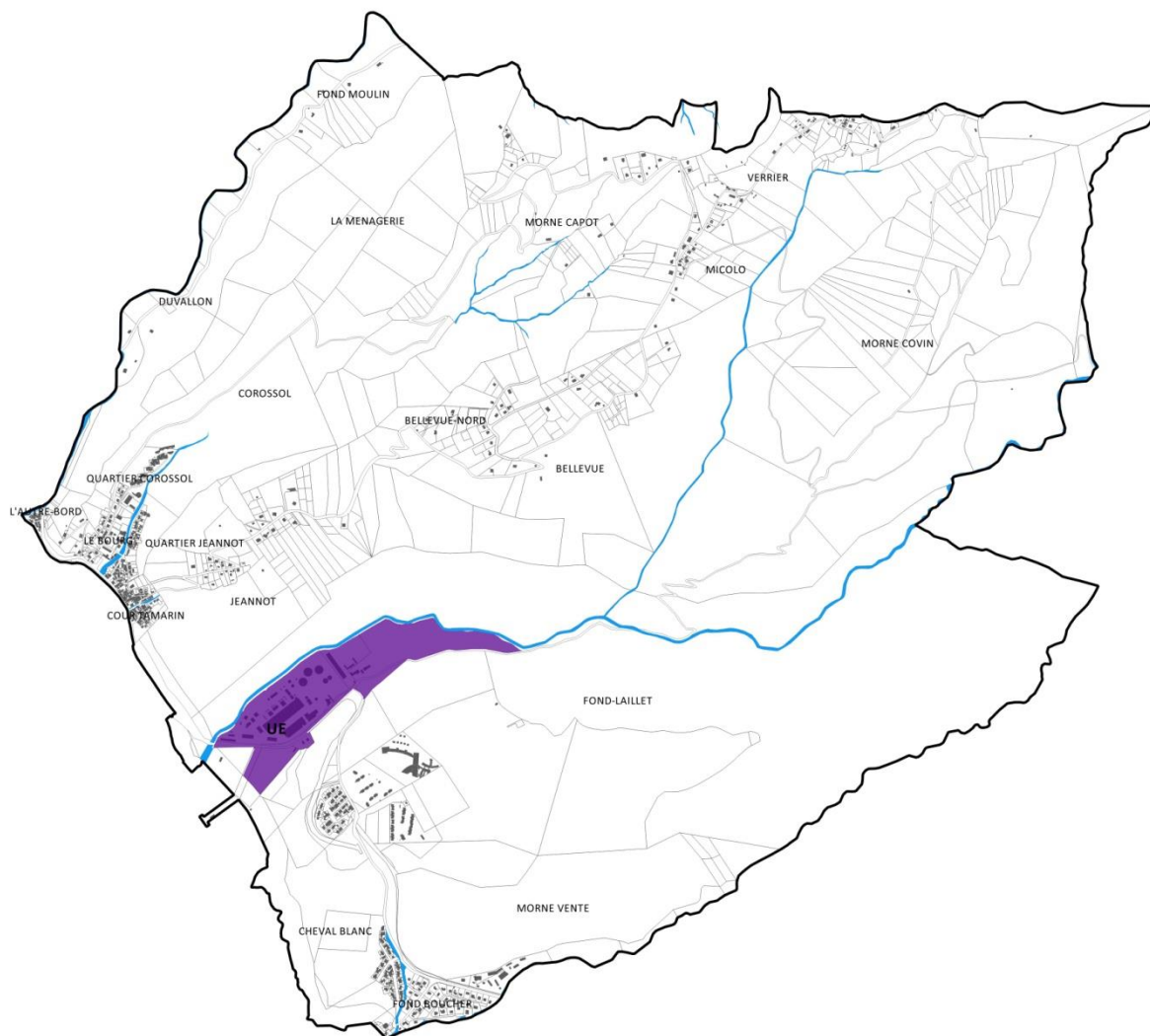
En U4b **60%** minimum de la superficie du terrain en espaces de pleine terre cultivés ou plantés



Vue 3d isométrique

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques



**Définition de la zone :**

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

**Objectifs :**

- Permettre le développement économique de Fond Laillet et l'évolution de la centrale électrique EDF.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			Autorisée sous condition d'être destiné exclusivement aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone UE et notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



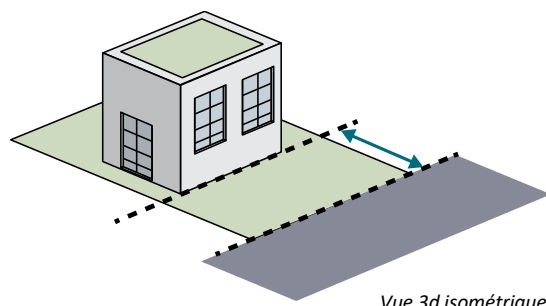
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Les constructions doivent être implantées en recul de **5 mètres minimum** de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
2. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

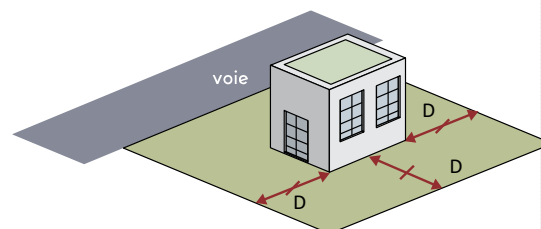


Vue 3d isométrique

Recul de **5 mètres minimum** de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

###### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
2. Le retrait (D) doit être au minimum égal **3 mètres**.
3. Les constructions annexes doivent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum**.
4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



Vue 3d isométrique

Retrait (D) de 3 mètres minimum des limites séparatives.

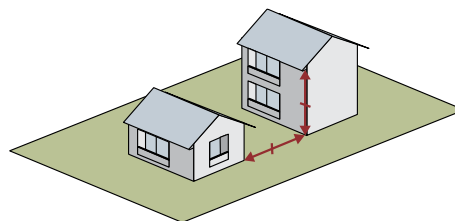
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Pour les constructions à destination d'habitation, les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,5 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et pour les autres destinations de constructions.



Vue 3d isométrique

##### D. L'emprise au sol des constructions

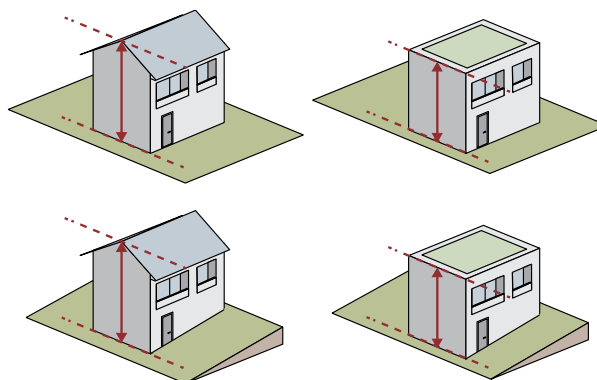
1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **75 %** de la superficie du terrain.

##### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone UE : Secteurs d'activités économiques

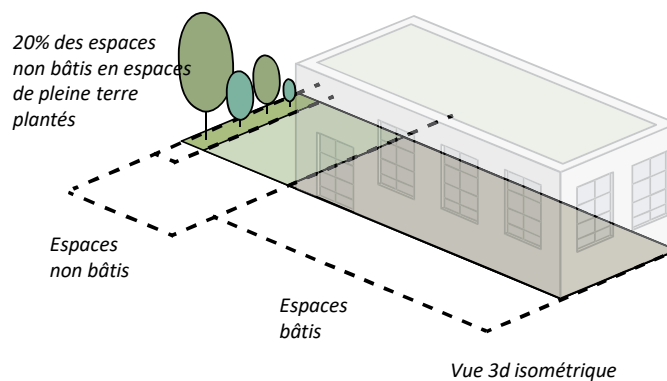
#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

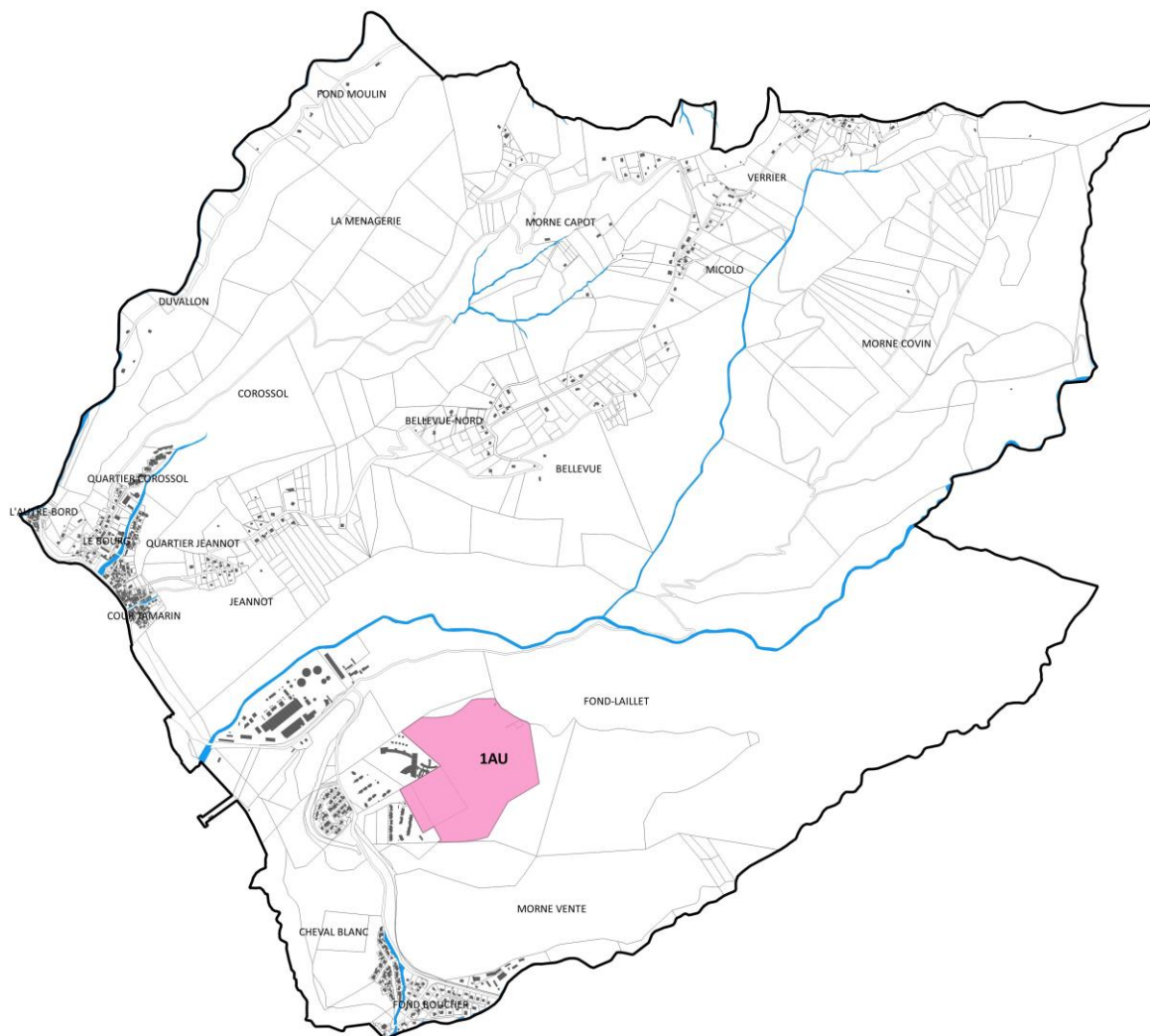
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- Une part de **20 % minimum** des espaces non bâtis doivent être conservés en espace vert de pleine terre plantés.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre pour 4 places**.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc



#### Définition de la zone :

La zone 1AU correspond à l'extension du quartier de Cheval Blanc.

#### Objectifs :

- Encadrer le développement du quartier de Cheval Blanc.

#### Rappel :

- Cette zone est couverte par une Orientations d'Aménagement et de programmation dont les orientations devront être respectées en plus des dispositions suivantes dans un rapport de compatibilité.
- L'urbanisation de la zone devra se faire obligatoirement via un projet d'ensemble.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé sous condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le projet porté par la zone 1AU et notamment :

- Les ateliers de réparation, de mécanique, de tôlerie, de peinture et de ferronnerie,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,
- Les transformateurs électriques non intégrés aux immeubles.

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



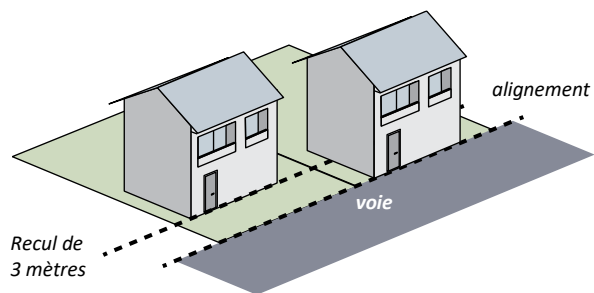
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de **1 mètre minimum** par rapport à cet alignement.
2. La saillie du balcon est autorisée aux étages avec un maximum de **0,80 mètre** par rapport à la verticale du mur extérieur du bâtiment.



Vue 3d isométrique

###### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

###### 1. Pour les terrains présentant une façade sur rue inférieure ou égale à 12 mètres :

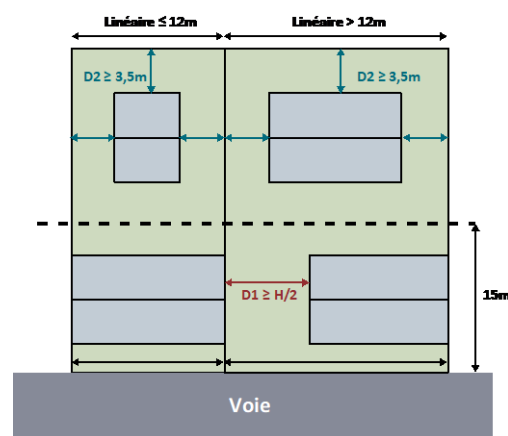
- Les constructions doivent être implantées sur **les deux limites latérales** sur une profondeur maximale de 15 mètres.

###### 2. Pour les terrains présentant une façade sur rue supérieure à 12 mètres :

- Les constructions doivent être implantées sur **une seule des limites latérales**. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être égal à **la moitié de la hauteur**, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit. Une distance minimale de **3 mètres** est exigée.

###### 3. Au-delà d'une profondeur de 15 m et en fond de parcelle, les constructions doivent être écartées des limites du terrain d'une distance minimale de 3,50 mètres.

###### 4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions annexes.



Vue en plan

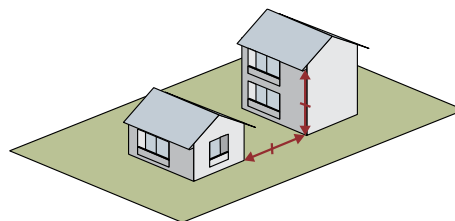
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

###### D. L'emprise au sol des constructions

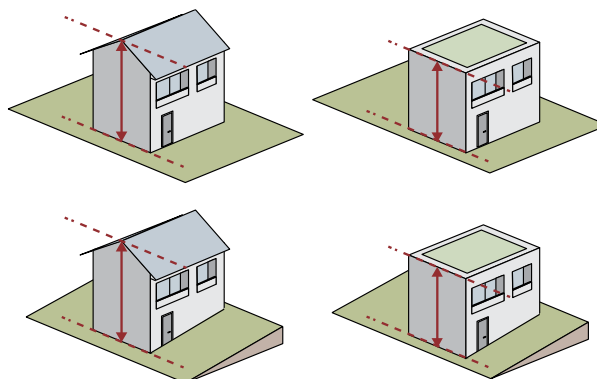
1. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

###### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **11,5 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone 1AU : Extension du quartier Cheval Blanc

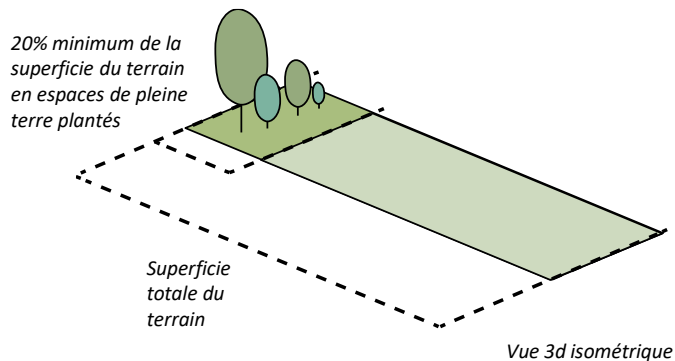
#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

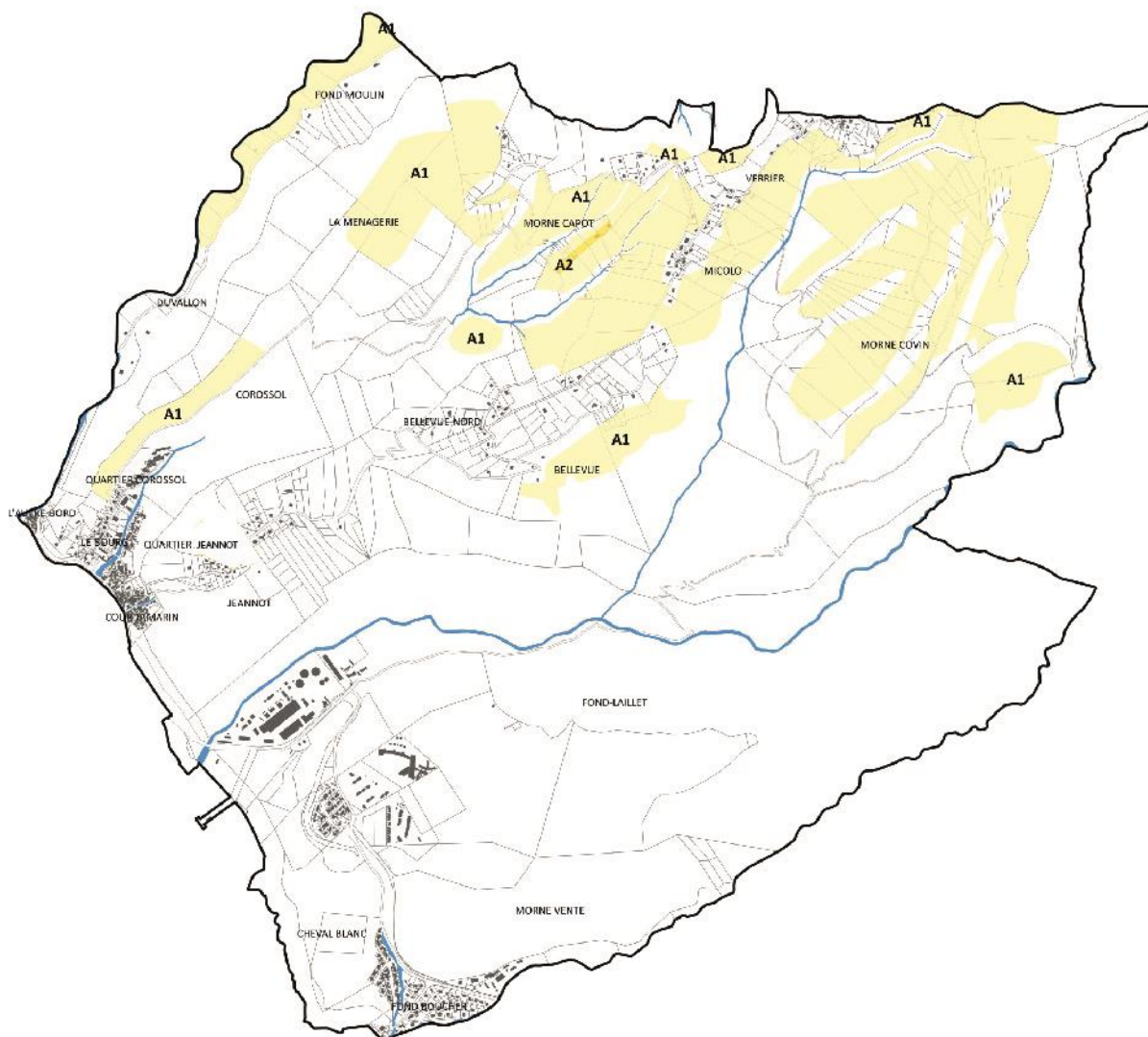
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- Une part de **20 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre plantés.
- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre** pour **4 places**.
- Dans les lotissements à partir de **5 lots**, il doit être réservé un espace libre collectif à raison de **35 m<sup>2</sup> minimum** par lot.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone A : Espaces agricoles



#### Définition de la zone :

- Les zones agricoles dites « **zones A** » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à réserver pour l'exploitation agricole ou l'élevage.

Les secteurs agricoles identifiés sur le document graphique sont les suivants :

- La **zone A1** : Cette zone regroupe la majorité des espaces agricoles du territoire. Dans cette zone sont interdites les occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations et à dégrader les paysages.
- Le **secteur A2** : Ce secteur permet de reconnaître des habitations existantes en zone agricole, de leur autoriser une évolution encadrée et une constructibilité très limitée.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone A : Espaces agricoles

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.</li> <li>• Les extensions limitées des constructions (légalement autorisées), dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension comprise).</li> <li>• Les logements destinés à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments. L'emprise sol au sol maximale est de 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les constructions annexes à une construction principale, non destinées au logement, à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 mètres par rapport à la construction principale, que l'emprise au sol maximale ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> dans la limite d'une annexe par unité foncière</li> </ul>
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de <b>150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher totale
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique		<b>En zone A1</b>	<p><b>Au sein du secteur A2 :</b> Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (exclusivement des gîtes ruraux, constructions à caractère agritouristique) à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être réalisées sur le site d'une exploitation agricole dument recensée et présentant une antériorité de trois ans au minimum</li> <li>• d'être situées dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation</li> <li>• d'être exclusivement destinées à des gîtes</li> </ul>
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone A : Espaces agricoles

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			A condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris le stockage.  Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans minimum, validé par la DAAF. La surface de plancher ne pourra excéder 150 m <sup>2</sup> par exploitation et devra se situer à proximité d'une surface bâtie existante sur l'exploitation.
Exploitation forestière			

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la zone agricole et notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



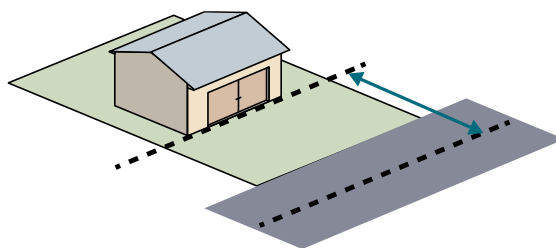
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone A : Espaces agricoles

##### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

###### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Les constructions doivent être implantées en recul de **12 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
2. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

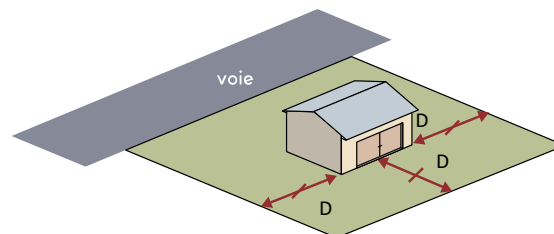


Vue 3d isométrique

Recul de **12 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

###### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
2. Le retrait (D) doit être au minimum égal **3,5 mètres**.
3. Les constructions annexes doivent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum**.
4. Il **n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



Vue 3d isométrique

Retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives.

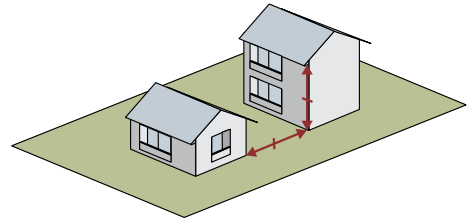
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone A : Espaces agricoles

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,5 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

##### D. L'emprise au sol des constructions

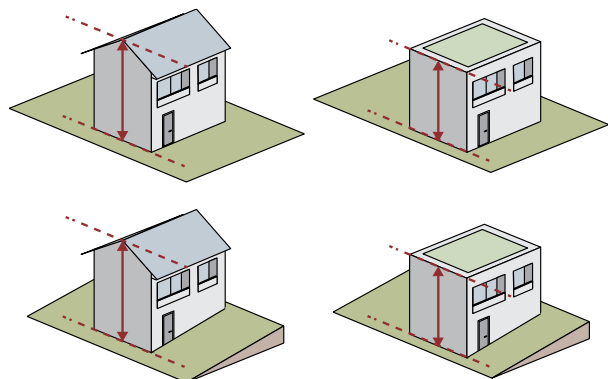
1. **En zone A1,**
  1. Sous réserve du respect des dispositions édictées au chapitre 1, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
  2. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup> pour les constructions autorisées au chapitre 1 et ayant une autre destination qu'agricole.
2. **Au sein du secteur A2,** sous réserve du respect des dispositions édictées au chapitre 1, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

##### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.
- Pour les autres destinations autorisées au chapitre 1, la hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **7 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Zone A : Espaces agricoles

### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

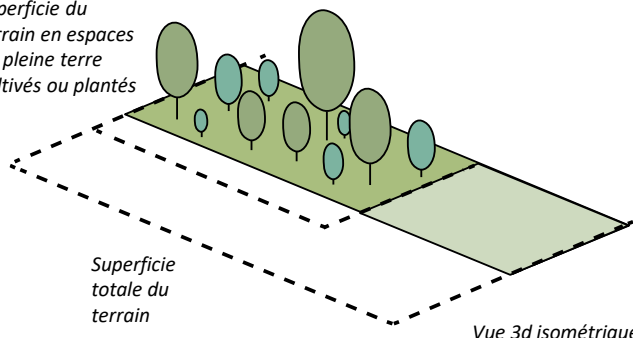
##### 1. Dispositions générales :

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

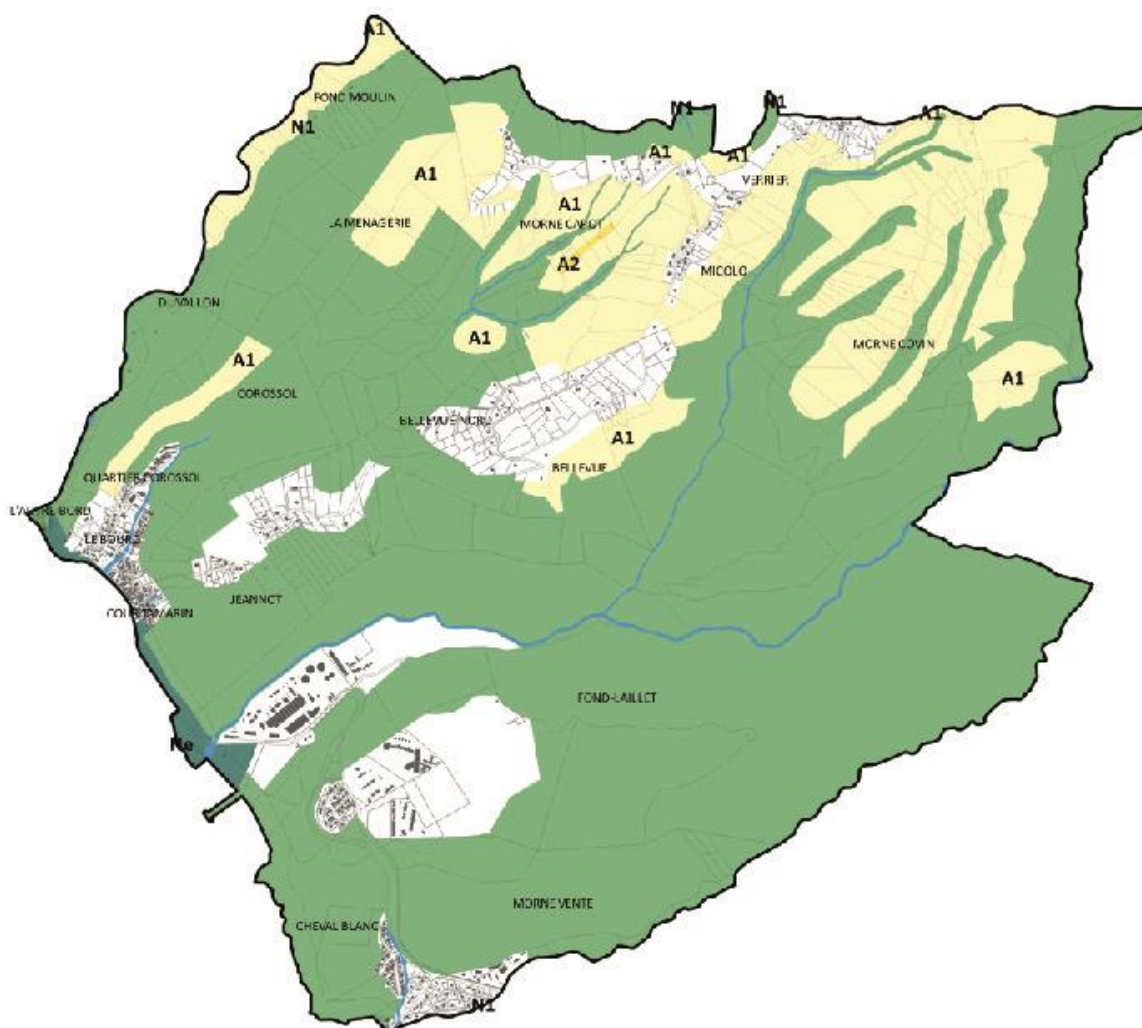
- **Au sein du secteur A2**, une part de **80 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés.
- Les espaces libres non affectés doivent être de pleine terre et plantés et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

*En A2 80% minimum de la superficie du terrain en espaces de pleine terre cultivés ou plantés*



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels



#### Définition de la zone :

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » désignent les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Certains de ces secteurs peuvent recevoir des bâtiments, des équipements et des aménagements à la condition exclusive que ceux-ci respectent l'environnement et que les impacts sur l'écosystème environnant soient maîtrisés et limités.

Les secteurs naturels identifiés sur le document graphique sont les suivants :

- La **zone N1** : Cette zone regroupe la majorité des espaces naturels du territoire. Elle bénéficie d'un règlement strict ne permettant que des extensions limitées de constructions existantes.
- La **zone Ne** : Cette zone correspond aux secteurs naturels littoraux accueillants des équipements légers ainsi que le cimetière.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

#### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement		En zone Ne	En zones N est autorisé sous condition de ne pas se situer en zone rouge du PPRN, une extension ou une surélévation d'une construction existante à la date du présent PLU (XX/XX/XXXX) dans la limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension comprise). Ces dispositions sont également applicables en cas de reconstruction d'un bâtiment à destination d'habitation existant à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX). Les constructions annexes à la construction à destination d'habitation, dans la limite de 15 m <sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes ;
Hébergement			
<b>Commerces et activités de services :</b>		-	
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			<b>En toutes zones N.</b>
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs		En zone <b>N1</b>	<b>En zone Ne</b> , autorisé sous condition à condition que leur situation dans un secteur soumis au risque d'inondation ne présente aucun danger pour les usagers
Autres équipements recevant du public			<b>En zones N1 et Ne</b> Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur emprise au sol ne peut excéder 20m <sup>2</sup> .
<b>Exploitations agricole et forestière :</b>			
Exploitation agricole			<b>En toutes zones N :</b> Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles y compris le stockage Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agritouristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans minimum, validé par la DAAF. La surface de plancher ne pourra excéder 150 m <sup>2</sup> par exploitation et devra se situer à proximité d'une surface bâtie existante sur l'exploitation
Exploitation forestière			



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

**Par ailleurs, les modes d'occupations des sols suivants sont interdits :**

Les constructions et installations de toute nature destinées à accueillir des activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la zone naturelle et notamment :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- Les implantations de dépôt d'hydrocarbures liés à un poste de distribution du carburant,

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol est applicable sous réserve de conformité de la construction ou de l'aménagement envisagé avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 30 décembre 2013 par arrêté préfectoral et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.



### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

##### CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

**Par ailleurs, au sein de la zone Ne sont autorisés :**

- Les équipements de plein air à usage collectif à condition que leur situation dans un secteur soumis au risque d'inondation ne présente aucun danger pour les usagers
- Les aménagements légers dont la liste figure à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées par ledit article.
- Les exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres s'ils sont nécessaires à la mise hors d'eau des installations autorisées
- Les aires publiques de stationnement.
- Les affouillements supérieurs à 200 m<sup>2</sup> et exhaussements du sol destinés à permettre la réalisation de retenues collinaires.



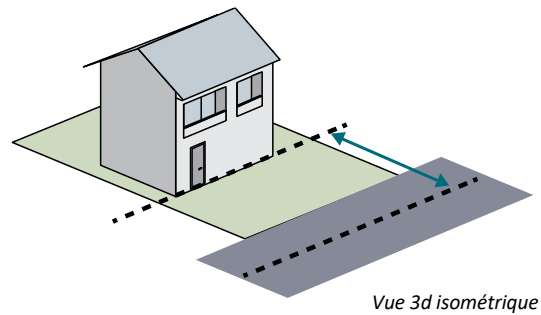
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### A. L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

1. Les constructions doivent être implantées en recul de **8 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
2. Les constructions sont implantées avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport aux bords des cours d'eau. Dans tous les secteurs, cette emprise de 10 mètres sera exclusivement dédiée à des espaces naturels plantés ou non. Aucune construction ou aucun aménagement même léger n'y sera toléré. Dans le cas des rivières canalisées, cette distance est réduite à **5 mètres** à compter du bord de l'ouvrage de protection.

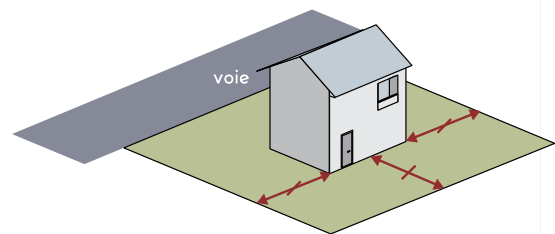


Vue 3d isométrique

Recul de **8 mètres minimum** de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;

##### B. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
2. Le retrait (D) doit être au minimum égal **3,5 mètres**.
3. Les constructions annexes doivent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum**.
4. Il **n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



Vue 3d isométrique

Retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives.

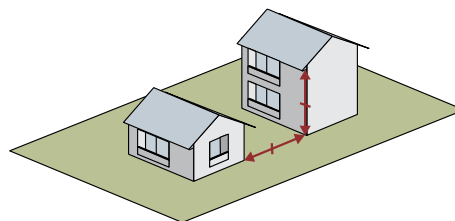
### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

#### Zone N : Espaces naturels

#### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1. Les corps des bâtiments en vis à vis sur un même terrain doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **la différence de niveau entre l'égout du toit (ou l'acrotère) du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas** sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,5 mètres**.
2. **Il n'est pas fixé de règle** pour les annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics.



Vue 3d isométrique

##### D. L'emprise au sol des constructions

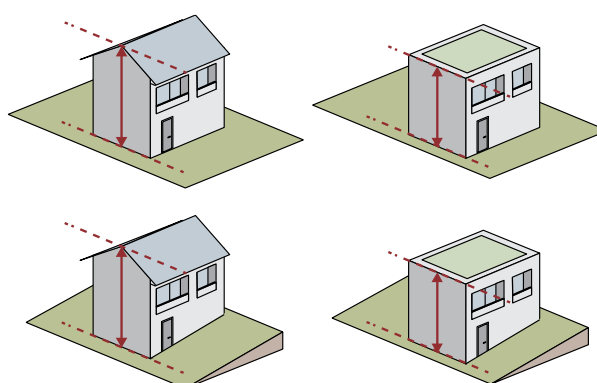
1. **En zone N, N2 et Ne**, sous réserve du respect des dispositions édictées au chapitre 1, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **5%** de la superficie du terrain.

##### E. La hauteur maximale des constructions

###### 1. Mode de calcul :

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel (avant terrassement), au droit de la chaussée ou du domaine public. Les ouvrages techniques (antennes, cheminées et autres superstructures) sont exclus du calcul de la hauteur.
- Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

###### Mode de calcul de la hauteur :



Vue 3d isométrique

###### 2. Règle de hauteur maximum des constructions :

- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **7 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur de tout point d'une construction annexe ne peut excéder **3,5 mètres** au point le plus haut.
- **Il n'est pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Zone N : Espaces naturels

### CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### E. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

##### 1. Dispositions générales :

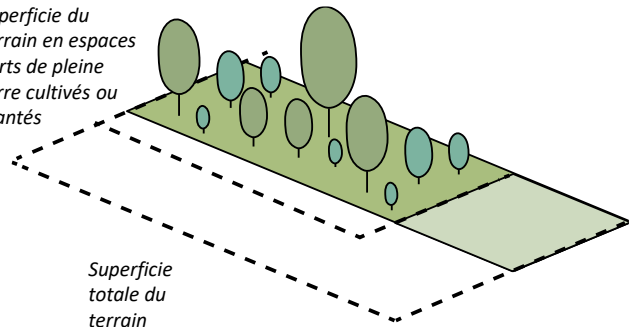
Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- En zone **N1** et **N2**, une part de **70 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés.
- En zone **Ne**, une part de **40 % minimum** de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés.

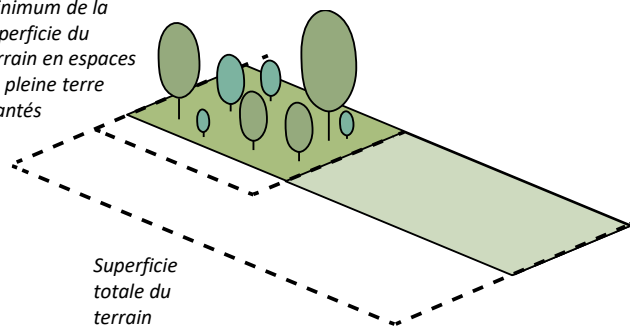
- Les espaces libres non affectés doivent être de pleine terre et plantés et comporter au moins **quatre arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m<sup>2</sup>** de terrain.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

En N1, 70% minimum de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre cultivés ou plantés



Vue 3d isométrique

En Ne 40% minimum de la superficie du terrain en espaces de pleine terre plantés



Vue 3d isométrique

# IV.

**Emplacements réservés au  
titre de l'article L 151-41 du  
Code de l'Urbanisme**



## IV. EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URB.

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

...

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Uniquement deux emplacements réservés ont été définies à Bellefontaine :

### LISTE DES EMBLEMES RESERVÉS (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
	VOIRIE		
1	Élargissement de la RN2	Collectivité territoriale de Martinique	2 190 m <sup>2</sup>
2	Élargissement de la rue Schoelcher	Commune	120 m <sup>2</sup>



**V.**

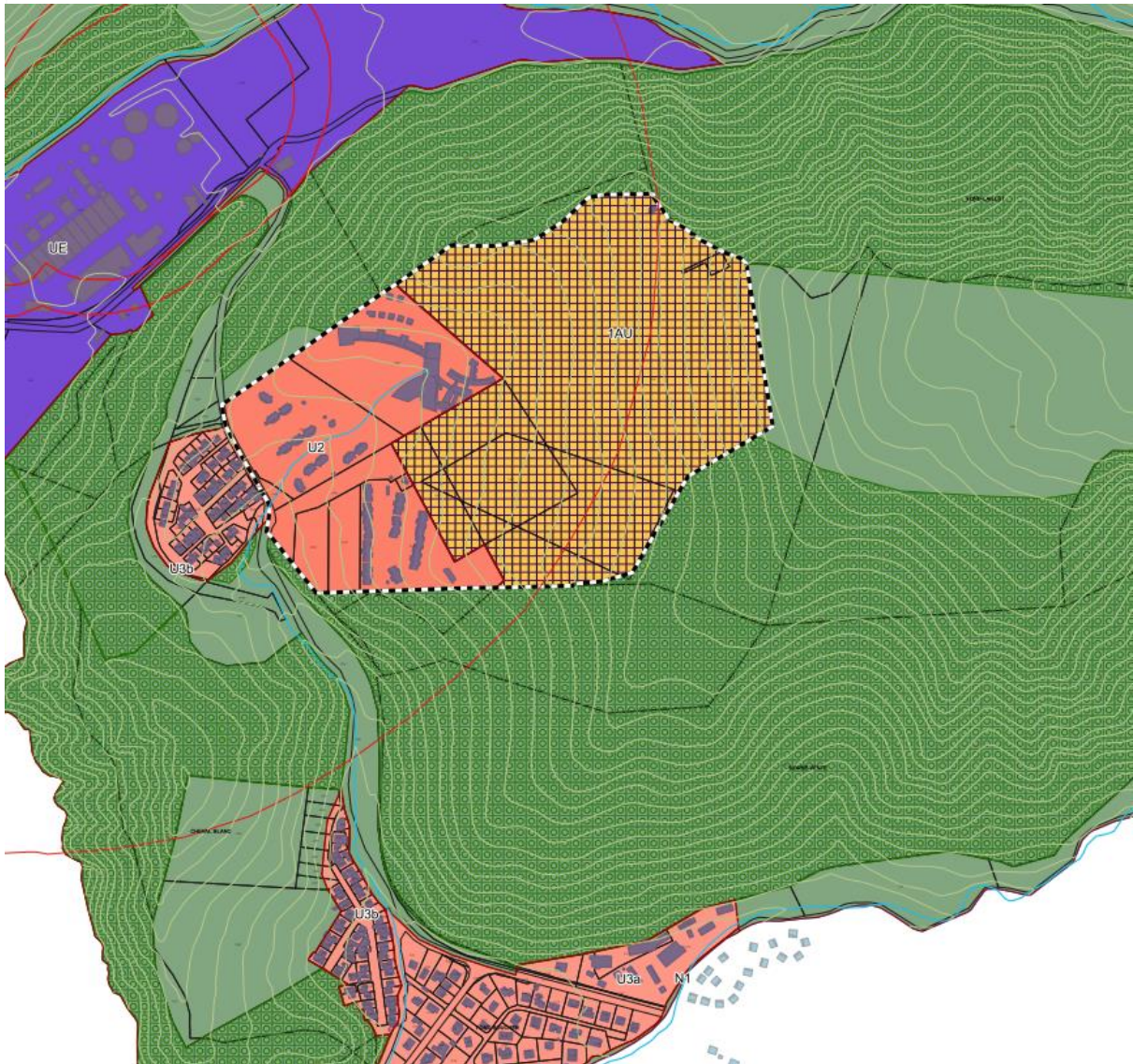
**Périmètre de mixité sociale au  
titre des dispositions de  
l'article L151-15 du Code de  
l'Urbanisme**



## V. PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URB.

Des périmètres de mixité sociale ont été définis au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. **ET sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, un quadrillage rose.**

Le règlement dit que : « Au sein des périmètres de mixité sociale identifiés sur le document graphique, il est exigé la réalisation d'a minima 20% de logements (ou équivalent) locatifs sociaux. »



# VI.

**Éléments protégés au titre  
des articles L151-19 et 23 du  
code de l'urbanisme**



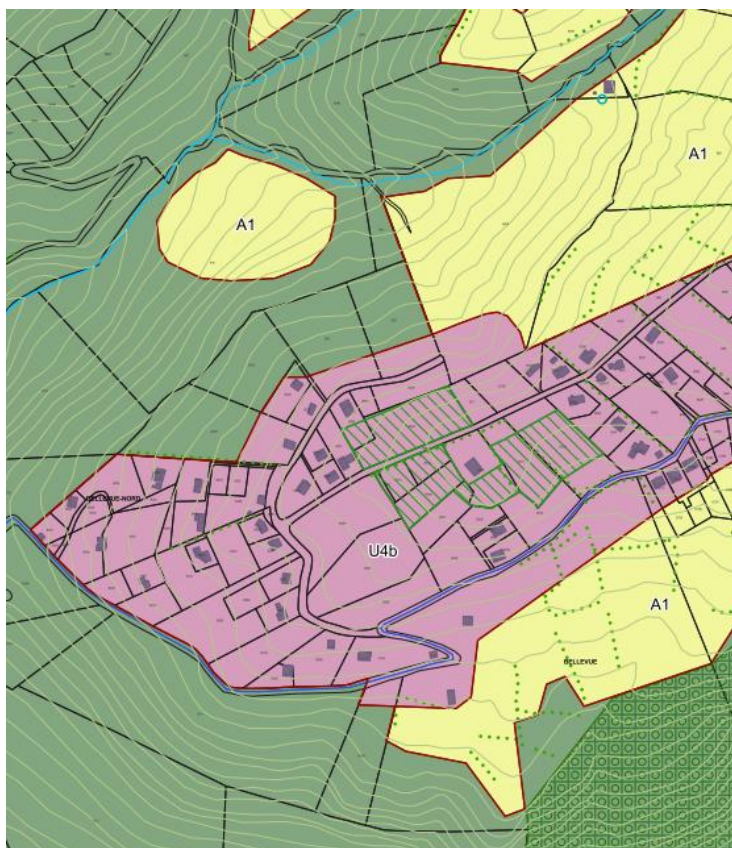
## ALIGNEMENT D'ARBRES OU HAIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres ou haies à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (points verts), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Les haies identifiées sur le document graphique devront être préservées et/ou reconstituées dans le cadre d'un projet,

**Les espaces paysagers protégés (au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) :**

Au sein des espaces identifiés en EPP au document graphique, toute construction est interdite à l'exception des constructions annexes telles que définit dans le lexique, à raison d'une construction annexe par unité foncière. Hors construction annexe, l'ensemble des espaces de pleine terre existants doivent être conservés.

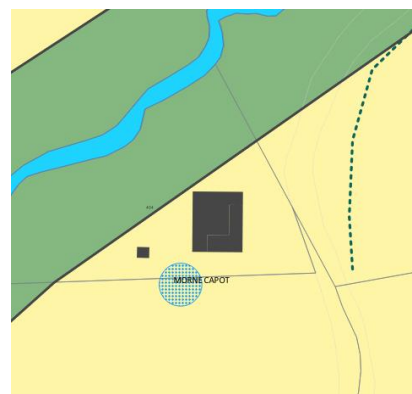


## ZONES HUMIDES A PROTEGER ET/OU A REHABILITER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides à protéger et/ou à réhabiliter sont repérées aux plans de zonage par un symbole particulier (hachures obliques bleues), et sont identifiées conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Le règlement met en œuvre les dispositions suivantes : « À l'intérieur des espaces identifiés en zones humides à préserver, il est interdit :

- La création de remblais,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines. »
- Toute construction y compris les clôture est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.



### LE PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER (AU TITRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ont été repérées sur le document graphique. Pour ces éléments, les règles spécifiques suivantes s'appliquent :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisés dans la fiche.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou en sécurité des constructions pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

**Il s'agit de deux édifices labellisés « architecture contemporaine remarquable ».**

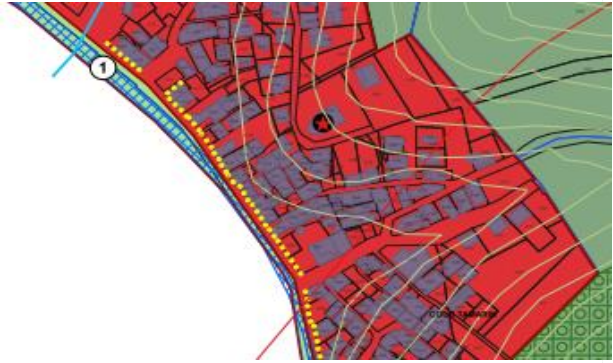
**L'église Saint-Pierre aux Liens et la maison bateau « le Torgiléo ».**

L'église Saint-Pierre aux Liens date des années 1960 et a remplacé la chapelle qui se trouvait en plein centre bourg. Son clocher est séparé du corps de l'édifice. La voûte est en forme de carène de vaisseau renversé, soutenue par des traverses en bois, rappelant le style des anciennes chapelles des 17 et 18<sup>ème</sup> siècle, quand elle étaient construites par des charpentiers de marine. L'église abrite également des sculptures de Joseph René Corail en fer (seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle).



## VI. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URB.

Le Torgiléo date des années 1950. en vacance sur la côte d'Azur, Virginie Dubois admire une maison bateau et obtient l'accord de son époux pour une construction du même genre à Bellefontaine, lieu habituel de leurs vacances. La maison bateau est nommée Torgiléo, nom formé à partir des trois prénoms de la famille Dubois, Virginie, Victor et le fils Léo. La déclaration est faite au ministère de la marine et le Torgiléo obtient un drapeau avec l'inscription de son nom. L'intérieur est aménagé comme un navire, avec des cabines et un pont de promenade. Cette maison après avoir appartenu à la famille Dubois est devenue un restaurant (aujourd'hui fermé).



# VII.

## Linéaires commerciaux à protéger



### LE PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER (AU TITRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les linéaires ont été identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme pour préserver la mixité fonctionnelle du centre-bourg et la confortation de cette centralité commerciale sur le front de mer. Ils représentent un linéaire total de 178 m.

Afin de garantir leur préservation, le règlement dit que : « Sur « les linéaires actifs à protéger ou à créer » identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue ne peuvent être à destination d'habitation, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Si le terrain est à l'angle de deux voies ou emprises publiques, l'accès se fera préférentiellement sur la voie qui n'est pas concernée par le linéaire.



# VIII.

## Glossaire et définitions



## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### HABITATION

#### Logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.

#### Inclut :

- Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.
- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemples : yourtes, tipis, etc.)
- Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13)
- Les logements meublés de tourisme ne proposant pas de prestation hôtelière, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.

#### Hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Inclut :

- Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.
- Centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).



## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

#### Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

#### Inclut :

- Commerce de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».
- L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)

#### Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

#### N'inclut pas :

- La restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

#### Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### Inclut :

- Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels

#### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

#### Inclut :

- Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)
- Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, etc.



### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

#### Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

#### Inclut :

- Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinés à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
- Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

#### Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre 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.

#### Inclut :

- Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

#### Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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.

#### Inclut :

- Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, garages, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture ...)

#### Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

#### Inclut :

- Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

#### Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

#### Inclut :

- Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

#### Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### Inclut :

- Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.



## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

#### Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

#### Inclut :

- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.
- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).
- Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

#### Inclut :

- Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).
- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.



## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

#### Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

#### Inclut :

- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation des adultes.
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

#### Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

#### Inclut :

- Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

#### Équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

#### Inclut :

- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football ...)
- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).

#### Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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.

#### Inclut :

- Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.



## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Les différentes destinations

#### Définitions

#### Précisions techniques

### EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

#### Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**Inclut :**

- Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Inclut :**

- Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

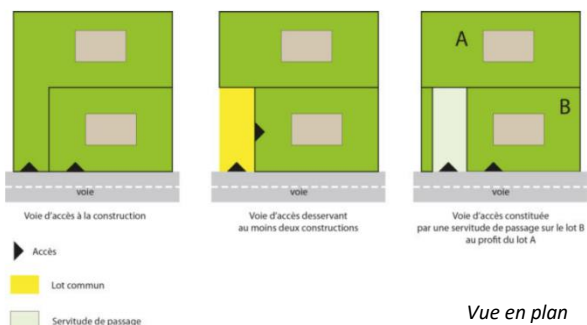


## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Accès et voie

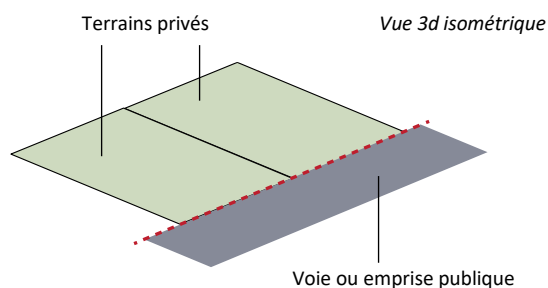
L'accès est un point d'entrée au terrain depuis la voie qui le dessert.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



### Alignement par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et la voie ou l'emprise publique



### Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin... D'une emprise au sol inférieure ou égale à **15 m<sup>2</sup>**.

### Clôture

Mur, grille, grillage ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une propriété. Peuvent être considérées comme clôture, les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle.

### Eaux pluviales

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux-vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacements réservés

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes).

Toutefois, en sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les encorbellements,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les abris légers ou mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- les sous-sols
- les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres

### Espace Boisé Classé

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

### Espaces de pleine terre :

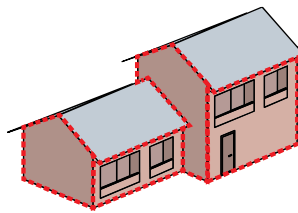
Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les accès véhicules, les places de stationnement aériennes même traitées avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement.



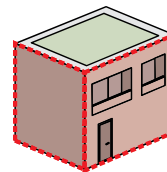
## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Façade

On appelle façade ou partie de façade l'ensemble des parois extérieures d'une construction, toitures exclues.



Façade ou partie de façade



Vue 3d isométrique

### Limite séparative

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain et le ou les terrains contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain par rapport aux *voies et emprises publiques*.

#### Limite séparative latérale :

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou emprise publique doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

#### Limite séparative de fond de terrain :

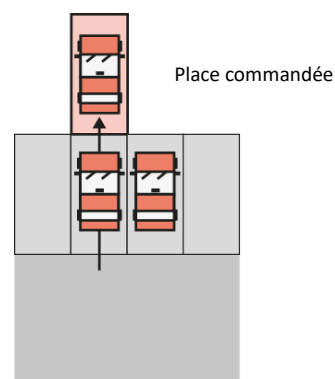
Il s'agit des *limites séparatives* qui ne sont pas des *limites séparatives* latérales.

### Passage sur le fond d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.



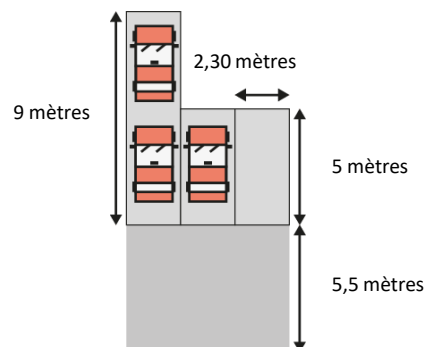
## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Stationnement (dimensionnement des places)

Hors dispositif spécifique (parking mécanique, etc.) chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

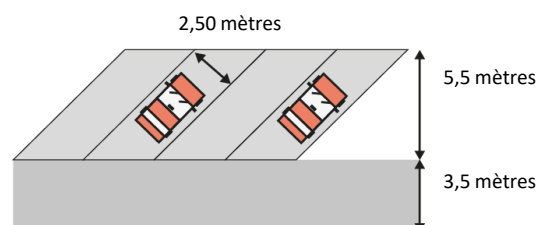
#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ;
- largeur : 2,30 mètres et 2,50 mètres pour les places couvertes.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



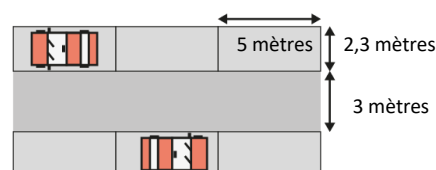
#### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,50 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



#### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place



### Surface de plancher

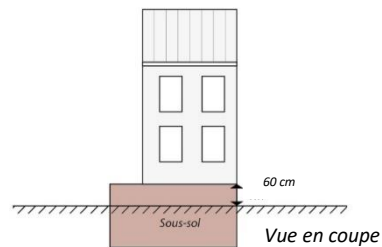
La *surface de plancher* de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## VII. GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

### Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 0,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



### Terrain

Le *terrain* est composé de l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à une même personne physique ou morale.

### Terrain naturel

Niveau de sol existant à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du *terrain* a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.