

Plan Local d'urbanisme

Rapport de présentation

Pointe-Noire
PLU



Sommaire

	Page
Chapitre 1. Dispositions applicables aux zones U	4
Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones AU	16
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone A	24
Chapitre 4. Dispositions applicables aux zones N	28
Glossaire	32

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U

Caractère des zones

La zone UA

- correspond au bourg de Pointe-Noire dont l'ensemble du centre ancien, au sein duquel le tissu bâti qui vieillit appelle des actions de réhabilitation et de requalification. Il est souhaité que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâti puissent évoluer sans remettre en cause l'identité de ce cœur de ville.
- concerne le bourg traditionnel, à densité bâtie relativement forte, en ordre généralement continu, à l'alignement des voies, notamment par rapport aux rues Baudot et de la République.
- La distribution mitoyenne et le recul le long des rues doivent être respectées comme principes de base à une allure homogène.
- comprend un secteur, le **secteur UAa** circonscrit à une séquence de front de la rue Baudot où la densification bâtie est privilégiée, avec des hauteurs de bâtiments pouvant s'élever sur trois niveaux.
- comprend un secteur, le **secteur UAb** qui concerne le secteur d'extension de Redeau, au Nord du bourg où la densification bâtie est privilégiée, à travers des ensembles collectifs et des hauteurs de bâtiments pouvant s'élever sur trois niveaux.

Les zones UB

- concernent le développement urbain des sections
- comprennent des **secteurs UBa**
 - correspondant aux centres urbains secondaires de Baille-Argent, Acomat et Mahault.
 - destinés à être le support d'une animation urbaine (activités de services, commerces, équipements de proximité).
- comprennent des **secteurs UBb** qui correspondent aux développements bâtis permis dans les principales sections de la commune, des pôles de vie qui de par leur caractère urbain, sont appelés à se développer et à devenir des relais du centre-ville.

La zone UP

- est une zone urbaine réservée aux activités de pêche, de plaisance, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin.
- Elle concerne le port de Baille-Argent.

La zone UT

- est une zone urbaine destinée à accueillir des activités liées au tourisme et aux loisirs. Elles constituent des réserves d'intérêt économique vouées à l'accueil d'unités hôtelières ou d'équipements plus modestes destinés aux loisirs et aux activités de plein air.
- a pour objet de réglementer les espaces littoraux urbanisés concernés et les occupations et utilisations du sol qui s'y développent.
- concerne les secteurs à enjeux que constituent Petite-Anse et Anse Caraïbes.

La zone UX

- est une zone urbaine destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles et des équipements de niveaux communal ou supra-communal.
- se situe en retrait de l'anse Botrel, au lieu-dit "la Gabarre", le long de la route des Plaines.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 Sont interdites dans l'ensemble des zones UA, UB & UT à l'exception des zones UP & UX:

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- Les carrières.

1.2 Sont interdites dans les zones UP & UX :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues dans l'article U 2 ci-dessous ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non;
- les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans l'article UX 2 ci-dessous ;
- les décharges ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

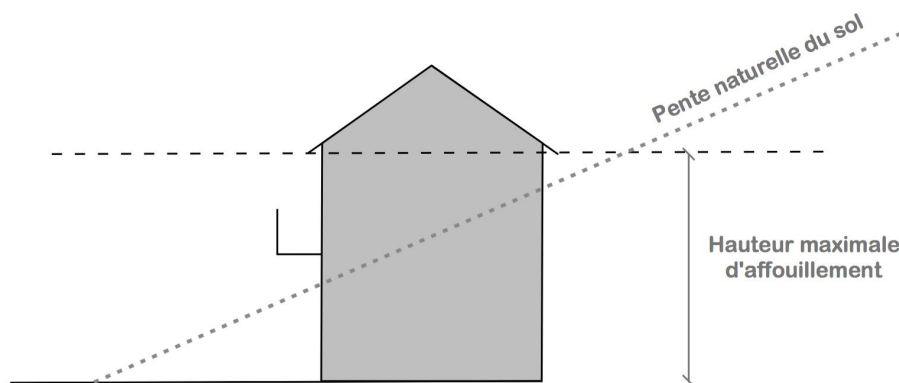
Article U 2 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En dehors des secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1.1 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- 2.1.2 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.1.3 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.1.4 Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.

- 2.1.5 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction. (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

2.3 - Dispositions spécifiques aux zones UP & UX

En plus des vocations soumises à des conditions particulières précédemment défini dans le § 2.1 ci-dessus, les logements ne sont autorisés que s'ils sont liés au gardiennage des équipements et installations autorisés.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

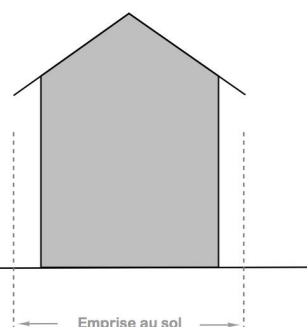
SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Article U 3 - EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

3.1. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA (y compris au secteur UAb), à l'exception du secteur UAa

3.1.1. L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

3.1.2. Pour les constructions à usage commercial, l'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 100% de la surface du terrain.



Croquis 9

3.2. Dispositions particulières au seul secteur UAa

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 80% de la surface du terrain.

3.3. Dispositions applicables en zone UT et dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 35 % de la surface du terrain.

3.4. Dispositions particulières au seul secteur UBa

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

3.5. Dispositions particulières à la zone UP

Non réglementé

3.6. Dispositions particulières à la zone UX

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.

Article U 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

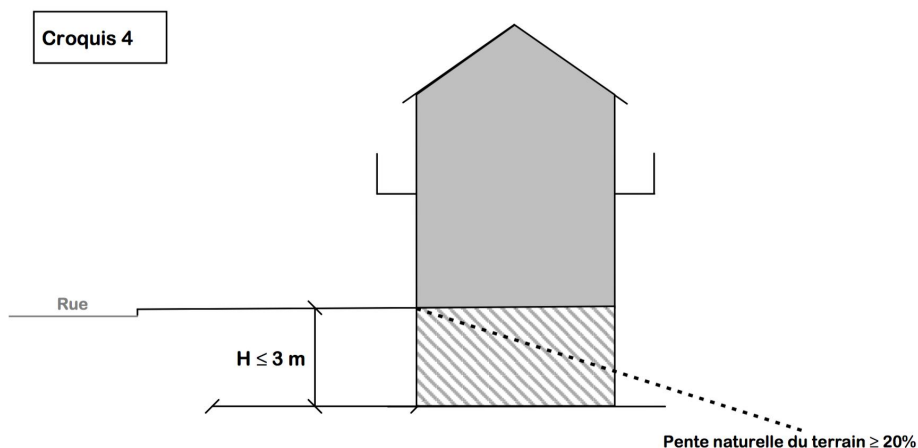
4.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

4.2. Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble des zones UA, UB, UT, à l'exception des secteurs UAa, UAb & des zones UP & UX

- 4.2.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.



- 4.2.2 Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 15% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière (voir croquis 4) :

- Il peut être admis l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut ne doit pas excéder 3 mètres.
- Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.

- 4.2.3 Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent excéder la hauteur mentionnée ci-dessus dans la limite de 10 mètres.

4.3. Dispositions particulières au seul secteur UAa

- 4.3.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

- 4.3.2 **Pour les constructions à usage mixte** (habitat et commerce, service, équipement), la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) soit 10 mètres à l'égout du toit.

4.4. Dispositions particulières au seul secteur UAb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.

4.5. Dispositions particulières à la zone UP

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres.

4.6. Dispositions particulières à la zone UX

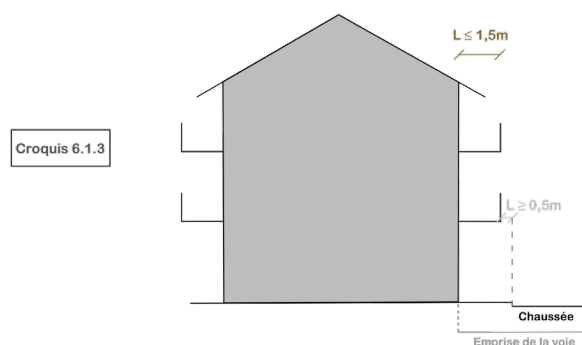
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Article U 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Dispositions applicables au secteur UBa, à l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAb

5.1.1 - Les façades orientées sur les rues Baudot et de la République doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu.

5.1.2 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (*voir croquis 6-1-3*).



5.1.3 - A l'exception des constructions implantées en bordure des rues Baudot et de la République, les façades orientées sur les autres voies existantes, sur les voies modifiées ou à créer peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement existant ou à la limite qui en tient lieu. Si une marge de recul est observée, elle sera au minimum de 1,50 m et au maximum de 3 mètres.

5.1.4 - En bordure de la RN2 (en dehors des rues Baudot et de la République), le recul sera de 8 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

5.1.5 - Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des chemins piétonniers.

5.1.6 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article U6.

5.2. Dispositions particulières s'appliquant à la zone UT, au secteur UBb & au secteur UAb

5.2.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'axe de la RN2.

5.2.2 – Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8m de l'axe des autres voies.

5.3. Dispositions particulières s'appliquant à la zone UP

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la RN2 ;

Elles peuvent s'implanter en limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

5.4. Dispositions particulières s'appliquant à la zone UX

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 17 ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Article U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

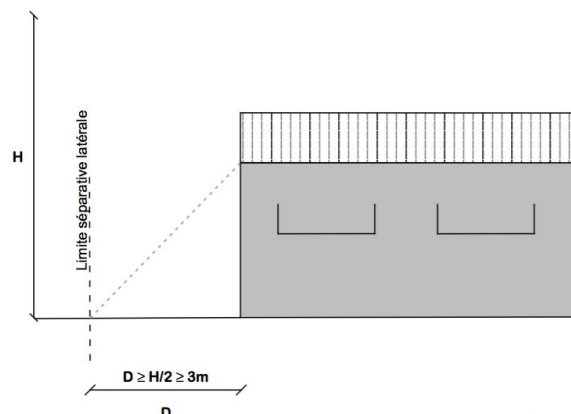
6.1.1. Les bâtiments peuvent avoir au moins une façade implantée sur une limite séparative, sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur maximale de 15 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article U 5.

6.1.2. Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

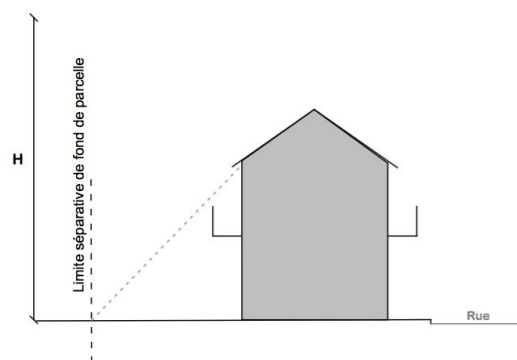
6.1.3. Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique ainsi que les constructions cumulant plusieurs usages, peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. Il est fait application des prescriptions prévues ci-dessous en cas de discontinuité.

6.1.4. Dans les tissus bâtis existants, dans le cas de parcelle dont la façade sur rue est inférieure à 8 mètres, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 0,90 mètre pour les façades aveugles ou à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.

6.1.5. Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres (voir croquis 7.1)



Croquis 7.1



6.2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

6.2.1 Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de la limite séparative de fond de parcelle. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

6.2.2 Sur la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées sont autorisées.

6.3. Profondeur des constructions

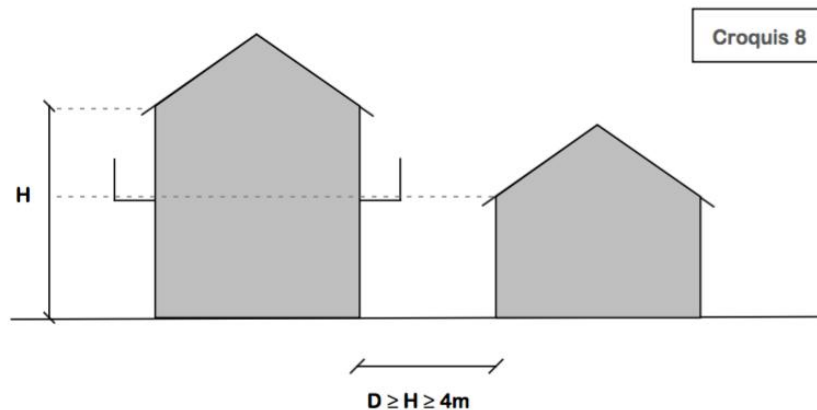
La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ou par rapport à la limite de la marge de recul ne peut excéder 15 mètres.

Article U 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

7.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 2 mètres.

7.2 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U 8 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

8.1 Dispositions générales

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère urbain de la zone, et l'intérêt des lieux avoisinants, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques).

8.2 Façades

8.2.1 Dispositions générales

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

8.2.2 Dispositions propres aux saillies en surplomb du domaine public

8.2.2.1. Les éléments en saillie doivent respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

8.2.2.2. Les auvents sont de faibles dimensions; ils peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée.

8.2.3 Les enseignes sont de petites dimensions, elles peuvent avancer jusqu'à 50cm de la limite de la chaussée, sans jamais pouvoir dépasser 80cm de longueur à partir du nu du bâtiment.

8.3 Toitures

Les toitures sont traitées de façon à présenter une disposition harmonieuse.

Les toitures peuvent être en pente, en courbe ou en terrasse.

Lorsqu'elles sont en pente, elles peuvent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°.

Lorsqu'elles sont courbes, celle-ci doit s'inscrire entièrement dans fourchette comprise entre 20 et 45°

Les toitures associant parties en pentes, parties en terrasses et partie en courbes sont admises.

8.4 Clôtures

Le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus d'un tiers de la hauteur.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

8.5 Intégration des éléments techniques

- 8.5.1 Sauf impératif technique, les antennes paraboliques ne doivent pas dépasser le faitage des constructions et doivent être positionnées dans la partie du bâtiment non visible de la rue.
- 8.5.2 Sauf impératif technique, les installations permettant de capter de l'énergie et les dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable doivent être positionnés sur les parties de la construction non visibles de la rue ou être réalisés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la rue ou installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.
- 8.5.3 Les compresseurs des climatiseurs doivent être installés sur les parties de la construction non visibles de la rue ou, en cas d'impossibilité, doivent être masqués.

Article U 9 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Les bâtiments à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier sont identifiés sur les documents graphiques (et en annexes).

- Les bâtiments doivent être conservés et peuvent être restaurés tout en permettant leur adaptation aux usages contemporains ;
- La réfection et la restauration doivent respecter les prescriptions définies pour chacun de ces bâtiments et annexées au présent règlement.

SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article U 10 – PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

10.1 Définition du coefficient de biotope

- 10.1.1 Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il définit la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser la nature en ville, la biodiversité. Il est défini par rapport à la surface de l'unité foncière.
- 10.1.2 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles dont la surface est inférieure à 200 m².

10.2 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa & UAb

Le coefficient de biotope est fixé à 10% de la surface du terrain.

10.3 Dispositions applicables dans le seul secteur UAa

- 10.2.1 - Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 200 m², le coefficient de biotope est fixé à 0,05.
- 10.2.2 - Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas fixé de coefficient de biotope.

10.4 Dispositions applicables dans le seul secteur UAb

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 200 m², le coefficient de biotope est fixé à 20%.

10.3 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB, UP, UT & UX

10.3.1 Dispositions particulières au seul secteur UAb

Le coefficient de biotope est fixé à 20% de la surface du terrain.

10.3.2 Dispositions applicables en zone UT et dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

Le coefficient de biotope est fixé à 35% de la surface du terrain.

10.3.3 Dispositions particulières au seul secteur UBa

Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

10.3.4 Dispositions particulières à la zone UP

Il n'est pas fixé de coefficient de biotope en zone UP.

10.3.5 Dispositions particulières à la zone UX

Le coefficient de biotope est fixé à 15% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement(imperméable(pour l'air(et l'eau(: Béton,(bitume,(...	0,00
Revêtement(perméable(pour l'air(et l'eau(sans(végétation(: Dallage(sur(sable,(gravier,(...	0,30
Revêtement(perméable(pour l'air(et l'eau(avec(végétation(: Dallage(avec(végétation	0,50
Espaces(verts(sur(dalle(:(épaisseur(sol(80(cm(max	0,70
Pleine(terre	1,00
Végétalisation(de(murs(	0,50
Toiture(plantée	0,70

Article U 11 – MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue à protéger, à conserver, ou à requalifier sont identifiés sur les documents graphiques.

SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

Article U 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux. Encas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
2 places par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
- Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services: une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie: une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher

- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Pour toutes les constructions neuves d'habitation regroupant au moins 2 logements et de bureaux, des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au 1^{er} sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article U 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

13.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

13.2 La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

13.3 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

13.4 Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

13.5 Toute voirie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

13.6 Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

13.7 Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Article U 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

SOUS-SECTION 3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article U 15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

15.2 Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement individuel à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conçu de manière à être débranché et raccordé au réseau public d'assainissement dès la réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

15.3 Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dispositions applicables aux zones AU

Caractère des zones

■ **La zone 1AU** constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

La zone 1AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

La zone 1AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches. Aussi, l'essentiel des dispositions applicables à l'ensemble des zones AU se réfèrent à celles des zones U.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La zone 1AU comprend deux secteurs spécifiques:

- **Le secteur 1AUt** porte une vocation touristique. Il s'inscrit en arrière des plages de Petite-Anse au Nord, de l'Anse Caraïbes au Sud et sur les hauteurs de Gommier, sites qui font l'objet de projets visant leur promotion à travers leur mise en valeur récréative et le développement d'hébergement touristique.
- **le secteur 1AUx** est destiné au développement de nouvelles zones d'activités économiques spécifiques (artisanat, commerce, services).

■ **Les zones à urbaniser 2AU** concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 1 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 Zone 1AU

1.1.1 Sont interdites dans l'ensemble des zones 1AU à l'exception de la zone 1AUx:

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage;

- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article 1AU2, alinéa 2.2.5 ci-après exprimé;
- Les carrières.

1.1.2 Sont interdites dans la zone 1AUx :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles prévues dans l'article 1AU 2 ci-dessous ;
- Le stockage permanent des déchets solides ou liquides sauf ceux autorisés dans le cadre d'un schéma de collecte ;
- L'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- L'implantation d'installations agricoles et d'élevages classés ou non;
- les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts autres que celles définies dans l'article AU 2.1.3 ci-dessous ;
- les décharges ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

1.2 Zone 2AU

Sont interdites dans la zone 2AU, toutes occupations ou utilisations du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 2 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2. 1 Zone 1AU

2.1.1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvées par la commission compétente.

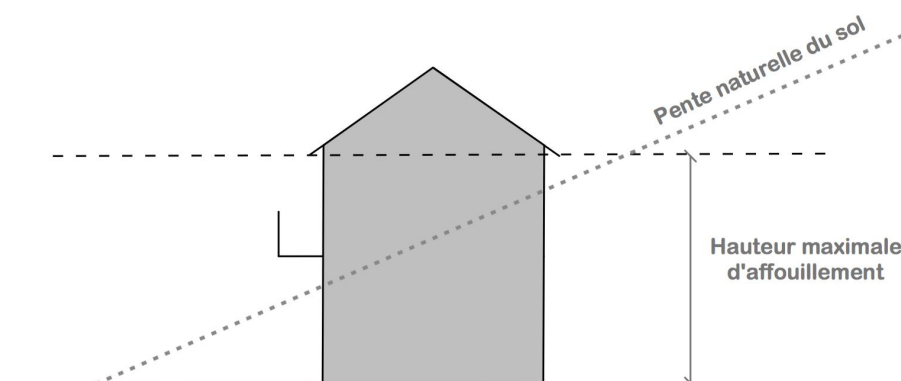
2.1.2 Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUx

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1.2.1 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale ;
- 2.1.2.2 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche ;
- 2.1.2.3 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente ;
- 2.1.2.4 Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;
- 2.1.2.5 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils

ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction. (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.1.3 - Dispositions spécifiques à la zone 1AUx

En plus des vocations soumises à des conditions particulières précédemment défini dans le § 2.2 ci-dessus, les logements ne sont autorisés que s'ils sont liés au gardiennage des équipements et installations autorisés.

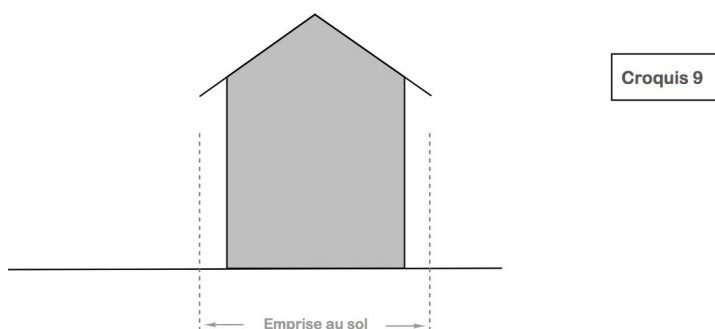
2.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 3 - EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)



3.1 Zone 1AU

3.1.1 Dispositions générales à la zone 1AU

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUt & 1AUx

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

3.1.3 Dispositions particulières au seul secteur 1AUt

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 35% de la surface du terrain.

3.1.4 Dispositions particulières au seul secteur 1AUx

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 65% de la surface du terrain.

3.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

4.2. Zone 1AU

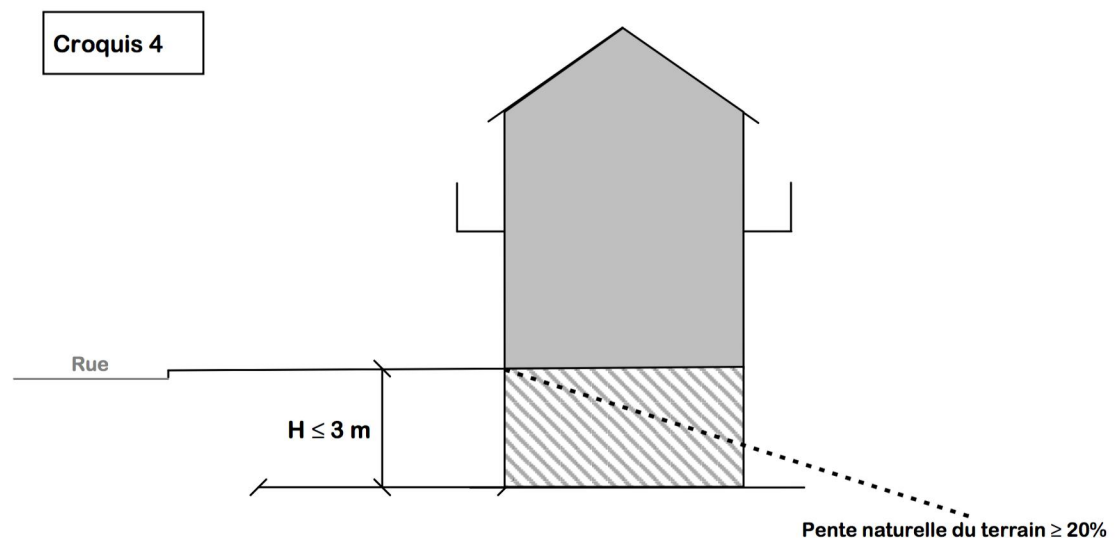
4.2.1 Dispositions générales - Hauteurs admises dans l'ensemble des zones 1AU, à l'exception du secteur 1AUx

4.2.1.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1.

4.2.1.2 Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 15% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière (voir croquis 4) :

- Il peut être admis l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut ne doit pas excéder 3 mètres.
- Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.

4.2.1.3 Les constructions à usage d'équipement collectif, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent excéder la hauteur mentionnée ci-dessus dans la limite de 10 mètres.



4.2.2. Dispositions particulières au seul secteur 1AUx

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

4.3. Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Zone 1AU

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 10 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des RD ;
- 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

5.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1 Zone 1AU

- 6.1.1. Les bâtiments peuvent avoir au moins une façade implantée sur une limite séparative, sous réserve d'un accord de mitoyenneté ou de contiguïté du propriétaire voisin, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur maximale de 16 m à compter des règles de recul mentionnées à l'article U 5.
- 6.1.2. Pour les façades non implantées en mitoyen, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

6.2 Zone 2AU

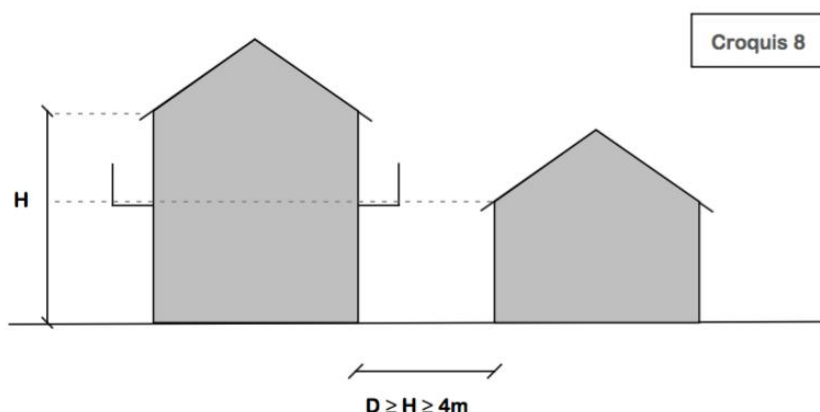
N'est pas règlementé

Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME

PROPRIETE (voir croquis 8)

7.1 Zone 1AU

- 7.1.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.
Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 2 mètres.
- 7.1.2 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.
- 7.1.3 Les dispositions mentionnées à l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un programme groupé d'habitations.



7.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU 8 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

8.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U8.

8.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 9 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

9.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U9.

9.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article AU 10 – PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

OU ECO-AMENAGEABLES

10.1 Définition du coefficient de biotope

10.1.1 Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il définit la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans le but de réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser la nature en ville, la biodiversité. Il est défini par rapport à la surface de l'unité foncière.

10.1.2 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles dont la surface est inférieure à 200 m².

10.2 Zone 1AU

10.2.1 Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exception des secteurs 1AUt & 1AUx

Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

10.2.2 Dispositions particulières à la zone 1AUt

Le coefficient de biotope est fixé à 35% de la surface du terrain.

10.2.3 Dispositions particulières à la zone 1AUx

Le coefficient de biotope est fixé à 15% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement(imperméable(pour l'air(et l'eau(: Béton,(bitume,(...	0,00
Revêtement(perméable(pour l'air(et l'eau(sans(végétation(: Dallage(sur(sable,(gravier,(...	0,30
Revêtement(perméable(pour l'air(et l'eau(avec(végétation(: Dallage(avec(végétation	0,50
Espaces(verts(sur(dalle(:(épaisseur(sol(80(cm(max	0,70
Pleine(terre	1,00
Végétalisation(de(murs(	0,50
Toiture(plantée	0,70

10.3 Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 11 – MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

11.1 Zone 1AU

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue à protéger, à conserver, ou à requalifier sont identifiés sur les documents graphiques.

11.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

Article AU 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U 12.

12.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

13.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U13.

13.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

Article AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

14.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U14.

14.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article AU 15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1 Zone 1AU

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U15.

15.2 Zone 2AU

N'est pas règlementé

CHAPITRE III

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations "nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées" peuvent être autorisées tout comme les "constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci" conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend un **secteur spécifique Ah**:

- Le secteur Ah correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Il permet d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ce secteur regroupe des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine. Le secteur Ah permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante)

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévues à l'article A2, sont interdites :

1.1. Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah :

- toutes les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.
- toutes les constructions, à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux d'habitation des exploitants ou de leurs employés situés sur le site de l'exploitation dès lors que la présence permanente sur place de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Dans le seul secteur Ah :

Toutes les constructions, à l'exception :

- des constructions à usage d'habitation ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales à l'exception du secteur Ah Sont autorisées:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole

2.2. Dispositions particulières au secteur Ah

Sont autorisées:

- l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface de plancher totale ne pouvant excéder 150 m²).
- la construction de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 3 - EMPRISE AU SOL

3.1 - Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah

3.1.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.2. Bâtiment agricoles & liés à l'exploitation de carrières

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiment agricoles et pour ceux liés aux activités de carrière.

3.1.3. Constructions à usage d'habitation

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.

3.2 - Dispositions applicables au secteur Ah

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, est limitée à 150 m² pour les constructions à usage d'habitation

Article A 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1 La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

4.2 Pour les constructions à usage d'habitation est fixée à trois mètres.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

4.3 Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

Article A 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N'est pas règlementé.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 8 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

8.1 Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre---elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

8.2 Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement des activités agro-touristiques la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder trois mètres (3,00 m) à l'égout de toiture et six mètres (6,00 m) au faîtage.

Article A 9 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U9.

SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A 10 – PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

Article A 11 – MAINTIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue à protéger, à conserver, ou à requalifier sont identifiés sur les documents graphiques.

SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

Article A 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

13.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

13.2 La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

13.3 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

13.4 Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

13.5 Toute voirie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

13.6 Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

13.7 Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Article A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A 15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1 Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout autre dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

15.2 L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

15.3 L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

CHAPITRE IV

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent. Ce sont, notamment les zones forestières des massifs montagneux, les cours d'eau et les vallées qui les accompagnent, les ensembles naturels du littoral.

La zone N contient deux secteurs :

- le **secteur Nh** correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Il permet d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ce secteur regroupe des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où la vocation naturelle domine. Le secteur Nh permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante).
- le **secteur Nt** correspond à un secteur récréatif situé au sud de Mahault.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 - DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

- les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à des services publics ou intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel sensible de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

2.2 Dispositions particulières s'appliquant au seul secteur Nh

Est autorisée l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface de plancher totale ne pouvant excéder 150 m²).

2.3 Dispositions particulières s'appliquant au seul secteur Nt

En plus des occupations et utilisations admises dans l'article 2.1 précédent, sont admises les constructions et installations à vocation récréative, de structure d'accueil et d'information, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS-SECTION 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 3 - EMPRISE AU SOL

3.1 - Dispositions applicables à la zone N, à l'exception du secteur Nh

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Dispositions applicables au secteur Nh

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, est limitée à 150 m² pour les constructions à usage d'habitation

Article N 4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édifices techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil récréatif et d'information, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage.

Article N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN2 ;
- 12 mètres de l'axe des RD ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

5.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

SOUS-SECTION 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N8 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

8.1 Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Article N 9 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de l'article U9.

SOUS-SECTION 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 10 – PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

Article N 11 – MAITIEN DES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE

N'est pas règlementé

SOUS-SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

Article N 12 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS-SECTION 3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

13.8 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

13.9 La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

13.10 Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

13.11 Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

13.12 Toute voirie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

13.13 Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

13.14 Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Article N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

N'est pas réglementé

SOUS-SECTION 3.2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N 15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1 Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout autre dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

15.2 L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

15.3 L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

GLOSSAIRE

Alignement :

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Annexe (construction) :

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compéter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

Coefficient de Biotope

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Destination de la construction :

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

Emprise au sol :

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 3 est calculée par rapport au terrain.

Espace libre :

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface.

Extension :

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade :

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Limite séparative :

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

Marge de recul :

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

Modénature :

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

Parcelle :

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Ruine :

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

Saillie :

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

Surface de plancher:

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain (ou unité foncière) :

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.