



PLAN **L**OCAL D' **U**RBANISME

5. REGLEMENT

SOMMAIRE

Dispositions Générales	3
Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU.....	10
Règlement de la Zone UA	19
Règlement de la Zone UB.....	23
Règlement de la Zone UC	27
Règlement de la Zone UD	31
Règlement de la Zone UY.....	35
Règlement des zones 1AU et 2AU	40
Règlement de la Zone A.....	47
Règlement de la Zone N.....	53

Dispositions Générales

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Baillif

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Prémption Urbain
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17

janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8 – Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe : Il est rappelé qu'au titre de l'article L 4433-15 du code général des collectivités territoriales, le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe valant Schéma de mise en valeur de la mer est directement opposable aux décisions individuelles d'occuper et d'utiliser le sol.

9 – Rappels :

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles R.421-27, R.421-28 et R.421-29 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du code forestier. Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :
 - 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;
 - 3° Dans les zones définies en application du 1° de [l'article L. 126-1 du code rural](#) et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en

valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article [L. 123-21](#) du même code ;

- 4° Dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de [l'article L. 341-6](#) ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : "*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*"

Article 3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont délimités sur les plans de zonage. Les secteurs concernés correspondent à des espaces voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une évolution urbaine. Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et par un schéma d'aménagement.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Article 4 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant en annexe.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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 soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 5 – Définitions

5.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

5.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

5.3. Construction

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

5.4. Construction existante

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

5.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5.6. Extension

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

5.7. Façade

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

5.8. Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

Toutes les hauteurs sont mesurées, en tout point, à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la hauteur de la façade sur rue pourra être mesurée à partir du niveau du sol du trottoir mesuré au droit de la façade.

– La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

– Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit correspond au point le plus bas, et le point de référence déterminé par le faitage correspond au point le plus haut.

– Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
- aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle,
- postiches architecturaux, clochetons, chien assis, tourelles, et tout élément valorisant la qualité architecturale.

Egout du toit :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Acrotère :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Faitage :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent les versants de la toiture.

Les constructions devront respecter les correspondances entre nombre de niveaux et hauteur ci-dessous. Une dérogation pourra être étudiée par le service instructeur.

Nombre de niveaux	Hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère	Hauteur au faitage
1 (R)	4 m	7 m
2 (R+1)	7 m	11 m
3 (R+2)	10 m	14 m

5.9. Limites séparatives

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

5.10. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Dispositions applicables à l'ensemble
des zones U et AU

Dans un objectif de clarté et de d'une meilleure lisibilité du règlement, les dispositions réglementaires qui suivent sont communes aux différentes zones urbaines et à urbaniser.

Les articles ci-dessous tiennent lieu de référence pour les articles non renseignés des différentes zones sauf quand l'article est rédigé de façon complète dans la dite zone.

Les articles du tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4 – Desserte par les réseaux
- Article 11 – Aspect extérieur
- Article 12 – Stationnement
- Article 13 – Espace libre et plantation

Article 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Être adapté à la destination et à l'usage de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

Les voiries nouvelles devront présenter une largeur d'emprise minimale de :

- 8 mètres pour les voies à double sens
- 4 mètres pour les voies à sens unique

3.3 - Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 4 – Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou occupation du sol admise requérant un besoin en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable selon les modalités définies par le règlement du service public de l'eau en vigueur.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

4.2.2 – Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le réseau d'assainissement communautaire lorsqu'il existe.

En cas échéant, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré pourra être redirigé vers le milieu naturel sous condition de mise en place d'éventuels dispositifs de régulation permettant de limiter le surplus d'écoulement dans les bassins versants.

4.3 – Réseaux électriques et de télécommunication

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir ou voirie en cas échéant.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4 – Ordures ménagères

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.

L'implantation du local devra être sciemment réfléchi afin de :

- Ne pas causer de nuisance au voisinage ;
- Limiter son impact visuel depuis l'espace public ;
- Garantir un accès facilitant le ramassage des ordures.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

2. Façades

- 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.
- Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire. 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.

3. Toitures

Les toitures des constructions principales doivent :

- Ou comporter deux ou plusieurs pans, leur pente doit être comprise entre 20 et 45°
- Ou être constituées d'une toiture terrasse d'une pente qui n'excède pas 5 °
- Spécifiquement aux zones UA, dans un souci d'harmonie architecturale du centre bourg, les toitures à plusieurs pans devront obligatoirement être dans les tons rouges

Les dispositions précédentes relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'extensions ou de surélévations des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas ces dispositions, à condition que la configuration des toitures (pentes, matériaux, ...) soit conçue pour résister aux cyclones.

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

4. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant les règles suivantes :

- Le traitement des clôtures doit être homogène et en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et pourront comporter de partie pleine sur les 2/3 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 clôtures sont édifiées en suivant les reculs par rapport aux voies ci-dessous :
 - 1,40 mètre le long des routes communales
 - 1,50 mètre le long des routes départementales
 - 2 mètres le long des routes nationales

5. Autres dispositions

5.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

5.2 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

5.3 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

5.4 - Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article 12 – Stationnement

1. Dispositions générales

- **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.
- **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.
- **1.3.** Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas 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.
- **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.

2. Nombre de places stationnement

Construction nouvelle à destination d'habitation

Sous-destination	
Logement	Selon la taille du logement, le nombre de place doit être au minimum de : - 1 place pour les logements de 2 pièces ou plus - 2 places pour les logements de 3 pièces ou plus
Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	1 place minimum par logement
Logement/résidence de personnes âgées	1 place minimum par logement
Etablissement d'hébergement de personnes	1 place pour 2 chambres

Construction nouvelle à destination de commerce ou d'activité de service

Sous-destination	
Commerce Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration	Lorsque la construction représente une superficie de 200m ² au moins, la surface dédiée au stationnement doit être au moins égale à 40% de la surface de plancher réalisée
Hébergement hôtelier et touristique	2 places pour 3 chambres

Construction nouvelle à destination d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire

Sous-destination	
Bureaux	1 place par tranche de 40m ² de plancher

Construction nouvelle à destination d'équipements collectifs ou de services publics

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de la nature de leur fréquentation

Article 13 – Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.
4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

Dispositions pour les zones U

Règlement de la Zone UA

La zone UA correspond au centre bourg de Baillif. C'est un tissu urbain dense et ancien où se côtoient différentes générations de bâtis sur un canevas foncier particulièrement resserré. Le centre bourg est desservi par la RN qui longe le littoral. Le maillage secondaire est constitué de voiries étroites où la cohabitation entre les différents modes de déplacement présente des difficultés.

Regroupant logements, commerces, activités et services publics, le bourg est un espace multifonctionnel de proximité garant d'un lien social encore très présent. Ces caractéristiques cherchent à être renforcées dans ce PLU.

Le règlement de cette zone cherche à favoriser les possibilités de renouvellement de ce tissu vieillissant, conformément aux orientations du PADD et favoriser la dynamique du centre bourg tout en protégeant ses habitants des risques naturels liés à la proximité du littoral. Le règlement veut aussi favoriser la densité existante en assurant un respect du patrimoine ainsi qu'une harmonie d'ensemble.

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UA 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées au commerce n'excédant pas 300m², et aux bureaux n'excédant pas 500m² ;
- Les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage ;

- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 250 m² de surface de plancher ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UA 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UA 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement de l'emprise publique à la condition qu'elle soit distante d'au moins 1,5 mètre du bord de la chaussée. Ce recul est porté à au moins deux mètres le long de la RN.

ou

- à deux mètres de retrait de la limite de l'emprise publique.

6.2 – Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines.

6.3 - Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public de 80 à 150 cm, jusqu'à 50 cm 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.

6.4 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article UA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7-1 Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7-2. Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute (**$L \geq H/2$**)

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

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol peut être portée à 100% de la surface de la parcelle. Elle ne peut pas excéder 250 m².

Article UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 14 mètres au faitage, et 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveau est de trois soit R+2.

Les combles peuvent être aménagés.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UA 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Règlement de la Zone UB

La zone UB concerne différentes zones telles que :

- Les espaces urbanisés en contact direct avec le centre bourg
- Les polarités secondaires visant à être renforcées en densité et en équipement via notamment des Orientations d'Aménagement Programmé : cœurs de Saint Robert et de Cadet

Les zones UB présentent des formes urbaines relativement hétérogènes. Les espaces libres représentent aujourd'hui un potentiel de densification très intéressant pour renforcer la polarité du centre bourg.

Le règlement des zones UB vise à conserver leur caractère résidentiel tout en maîtrisant l'impact paysager du bâti situé davantage en hauteur et donc plus visible.

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UB 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 250 m² de surface de plancher ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UB 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UB 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

6.2 – Un alignement avec les constructions voisines doit être établi lorsque le recul par rapport à la chaussée est supérieur à 3 mètres.

6.3 – Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article UB 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7-1 Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7-2. Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Article UB 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 – La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (**$L \geq H$**) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol peut être portée au maximum à 80% de la surface de la parcelle.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 14 mètres au faitage, et 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveau est de trois soit R+2.

Les combles peuvent être aménagés.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UB 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Règlement de la Zone UC

La zone UC regroupe les quartiers et sections périphériques où la fonction résidentielle prédomine. Au Sud de la ravine des Corsaires, ces formes urbaines s'organisent en lotissement de maisons individuelles (cités Chaulet et Lignières), alors que plus au Nord, elles se structurent davantage sous forme linéaire (Cadet, Bois Raimbault, Plessis) donnant une urbanisation dite « en chapelet ». La zone UC contient également les résidences de logements collectifs. Sur Saint Robert, le zonage UC correspond à un secteur autour de l'école, afin de renforcer son caractère de centralité.

La porosité de ce tissu offre aujourd'hui de nombreuses possibilités de développement supplémentaire sur ces terrains proches des dynamiques urbaines. La densification de ces secteurs est encouragée dans l'optique de limiter l'étalement urbain sur les hauteurs et d'optimiser les réseaux existants.

Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UC 2 – Occupations et utilisations soumises des sols à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées au commerce n'excédant pas 250m² ;
- Les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 250 m² de surface de plancher ;

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UC 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UC 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

6.2 – Un alignement avec les constructions voisines doit être établi lorsque le recul par rapport à la chaussée est supérieur à 4 mètres.

6.3 – Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article UC 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7-1 Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7-2. Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Article UC 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (**$L \geq H$**) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

Pour les terrains supérieurs à 150m², l'emprise au sol peut être portée au maximum à 50% de la surface de la parcelle.

Article UC 10 – Hauteur des constructions

Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone UC

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faitage, et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveaux est de deux soit R+1.

Les combles peuvent être aménagés.

Cette hauteur est portée à 14 mètres et R+2 pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Les combles peuvent être aménagés.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UC 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Règlement de la Zone UD

La zone UD correspond aux espaces ruraux périphériques bâtis. Ils sont constitués essentiellement d'habitats individuels de faible densité. Ces secteurs situés à l'écart des polarités sont parfois sous équipés en réseaux. Les règles de développement urbain énoncées ci-dessous permettent une densification raisonnée de ces espaces. Cette densification est conditionnée par la capacité des réseaux existants. Elle s'accorde à conforter ces espaces dans leur vocation résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UD 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées au commerce n'excédant pas 250m² ;
- Les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage ;
- Les entrepôts n'excédant pas 250 m² de surface de plancher ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UD 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UD 4 – La desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UD 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

6.2 – Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article UD 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7-1 Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter en respectant le retrait par rapport aux limites séparatives suivant :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

7-2. Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Article UD 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (**$L \geq H$**) sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Cette distance sera portée à 4 mètres si la construction n'accueille pas de logement.

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

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 400 m².

Sur les parcelles supérieures à 400m², l'emprise au sol peut être portée :

- au maximum à 40% de la surface des parcelles de moins de 1000 m². Dans tous les cas, l'ensemble des constructions ne dépassera pas 300m².
- Au maximum à 30% de la surface des parcelles de plus de 1000 m². Dans tous les cas, l'ensemble des constructions ne dépassera pas 600m².

Dans le cas de constructions destinées à du logement social financé par des prêts de l'Etat, l'emprise pourra être portée à 50%.

Article UD 10 – Hauteur des constructions

Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone UD

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faitage, et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveaux est de deux soit R+1.

Les combles peuvent être aménagés.

La hauteur autorisée est portée à 14 mètres et R+2 pour les logements locatifs financé par un prêt aidé de l'Etat.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UD 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Règlement de la Zone UY

Les zones UY sont dédiées au développement des activités économiques. Elles sont au nombre de quatre sur le territoire de Baillif :

UYa correspond à la zone des Pères Blancs, située en bordure de la RN au Sud du territoire. C'est un espace à vocation économique où se côtoient entreprises artisanales et commerces de grande et moyenne distribution.

UYb correspond à la zone littorale bâtie à l'entrée du bourg de Baillif et au centre de vacances de Saint-Louis. Ces espaces ont vocation à être renforcés dans leur fonction économique et de loisirs.

UYc concerne la zone de Blanchette dédiée aux activités lourdes comme la cimenterie ou la casse automobile.

UYd est le périmètre consacré aux activités portuaires.

Article UY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles stipulées dans l'article 2.

La zone UYb est interdite aux industries, entrepôts, activités pouvant causer des nuisances ou des pollutions, décharges, carrières, et autres installations classées.

La zone UYd est interdite à toute implantation autre que celles décrite dans l'article 2

Article UY 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sur la zone UYd, seules les implantations nécessaires au fonctionnement du port sont autorisées.

Sur le reste des zones UY, les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone.

- Les constructions destinées à l'industrie à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UY 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UY 4 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UY 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 - Les règles de recul diffèrent selon les sous-zones :

- Sur la zone UYa, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise de la RN et de 3 mètres minimum des autres voies de circulation.
- Sur la zone UYb, les constructions peuvent s'implanter :
 - à l'alignement de l'emprise publique à la condition qu'elle soit distante d'au moins 1,5 mètre du bord de la chaussée. Ce recul est porté à au moins deux mètres le long de la RN.
 - à deux mètres de retrait de la limite de l'emprise publique.
- Sur la zone UYc le recul minimal des constructions par rapport aux bords de la chaussée doit être de 8 mètres.

6.2 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article UY 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7-1 Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7-2. Limites séparatives de fond de parcelle

- Sur la zone UYa :
 - Sur les parcelles jouxtant une parcelle contenant des installations de l'aérodrome, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H$** , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Sur les autres parcelles, aucune limite de fond de parcelle n'est imposée.
- Sur les autres zones UY, en fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H$** , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article UY 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Article UY 9 – Emprise au sol des constructions

- Sur la zone UYa, l'emprise au sol peut être de 100%
- Sur la zone UYb, l'emprise au sol doit se limiter à 80%
- Sur la zone UYc, l'emprise au sol doit se limiter à 60%

Article UY 10 – Hauteur des constructions

- Sur la zone UYa, la hauteur des bâtiments peut être portée jusqu'à 14 mètres au faitage, et 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveaux est de trois soit R+2. En raison de la proximité de l'aérodrome, tout projet devra être compatible avec les règles de sécurité de l'aérodrome et de ses activités. Les services de l'Aviation Civile devront ainsi être consultés.
- Sur la zone UYb, la hauteur des bâtiments peut être portée jusqu'à 11 mètres au faitage, et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveaux est de deux soit R+1.
- Sur la zone UYc, la hauteur des bâtiments peut être portée jusqu'à 11 mètres au faitage, et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveaux est de deux soit R+1.

Les combles peuvent être aménagés.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article UY 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Remplace le paragraphe 4 alinéa 2 :

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou mur.

Le paragraphe 5.1 est ainsi rédigé :

5.1 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés en souterrain.

Article UY 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article UY 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

En sus, pour la zone UYc :

La proximité de la zone 1AUyc avec la route nationale oblige les porteurs de projet la mise en place d'un écran végétal en limite de parcelle afin de réduire l'impact visuel des activités qui s'implanteront sur ces terrains.

Règlement des zones 1AU et 2AU

La zone 1AU regroupe les espaces où des extensions d'urbanisation à vocation d'habitat sont aujourd'hui envisagées. Ces zones s'inscrivent sur différents secteurs de la commune :

- sur les sections de Cadet et Bois Raimbault en continuité de l'urbanisation du bourg ;
- dans le prolongement de la section du Plessis en surplomb de la zone de Blanchette ;
- en appoint du secteur urbanisé de Saint Louis.

La zone 1AUyc concerne les terrains de Blanchette destinés à l'extension des activités économiques présente sur ce site. En harmonie avec l'existant, les activités autorisées sur ces terrains seront davantage des activités d'industrie et d'artisanat lourd. Le règlement suivant veut permettre ce type d'implantations sans pour autant compromettre les qualités paysagères inhérentes à cette partie de la commune. Aussi les règles d'implantations visent à limiter l'impact paysager des futures infrastructures.

La zone 2AU concerne des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose la définition préalable d'un projet d'aménagement et d'urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra, en principe, à moyen ou long terme ; elle sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.1 - Occupations et utilisations des sols interdites en zone 1AU et 2AU

- Les constructions et installations destinées à l'industrie.

2.1 - Occupations et utilisations des sols interdites en zone 1AUyc

- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles stipulées dans l'article 2.2

Article AU 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.1 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en zone 1AU et 2AU

- Les constructions et installations destinées au commerce n'excédant pas 250m²;
- Les activités artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage ;

- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction destinée au commerce et qu'ils n'excèdent pas 250 m² de surface de plancher ;

2.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en zone 1AUy

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées sur la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article AU 3 – Accès et voirie

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article AU 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

Sur la zone **1AUy** le recul minimal des constructions par rapport au bord de la chaussée doit être de 8 mètres.

6.2 – Un alignement avec les constructions voisines doit être établi lorsque le recul par rapport à la chaussée est supérieur à 4 mètres. Ceci ne concerne pas la zone **1AUy**.

6.3 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article AU 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Implantation par rapport aux limites séparatives en zone 1AU et 2AU

7.1.1 - Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2 - Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives en zone 1AUYc

7.2.1 - Limites séparatives latérales

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait des limites séparatives, en respectant la règle de prospect suivante :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2.2 - Limites séparatives de fond de parcelle

En fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H$** , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Article AU 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus haute (**L≥H**) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol peut être portée au maximum à 60% de la surface de la parcelle.

Dans le cas de construction destinées à du logement social financé par des prêt de l'Etat, l'emprise pourra être portée à 70%.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faitage, et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre maximal de niveau est de deux soit R+1

La hauteur maximale est portée à 17 mètres au faitage et à R+3 pour les constructions destinées à du logement social financé par des prêt de l'Etat.

Les combles peuvent être aménagés.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Pour la zone 1AUy, remplace le paragraphe 4 alinéa 2 :

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou mur. Elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur et pourront comporter de partie pleine sur les 2/3 de la hauteur.

Article AU 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

En sus, pour la zone 1AUyC :

La proximité de la zone 1AUyC avec la route nationale oblige les porteurs de projet la mise en place d'un écran végétal en limite de parcelle afin de réduire l'impact visuel des activités qui s'implanteront sur ces terrains.

Dispositions pour les zones A

Règlement de la Zone A

La zone A est une zone 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. Sur la commune de Baillif, les espaces agricoles sont localisés dans les hauteurs du territoire sous forme de plateaux cultivés à Campry et Grand Marigot. Plus haut, c'est un espace agricole nettement plus vallonné et entrecoupé de ravines profondes qui compliquent l'exploitation des sols.

En zone A, les constructions et installations agricoles peuvent être autorisées tout comme les 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 paysagers* », conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Sur le territoire de Baillif, un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** est délimité. Il correspond à un hameau dans la zone de Mont d'Or. Il peut y être autorisé des constructions dans des conditions de hauteur, d'implantation et de densité limitées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 2 et pour le STECAL, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

Sont interdits dans le STECAL :

- Les constructions et installations qui, par leur nature ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les logements sociaux financés par l'Etat ;
- Les constructions destinées au commerce.

Article A 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole ;

Sont autorisés dans le STECAL :

- Les activités artisanales et agricoles sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances sonores ou olfactives susceptible d'atteindre le voisinage.
- Les entrepôts à condition qu'ils n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article A 3 – Accès et voirie

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.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne

pour la circulation est la moindre.

Pour le STECAL, voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article 2 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 dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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.

Pour le STECAL, voir dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

Article A 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 – Les constructions doivent s'implanter avec un recul :

- de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN
- de 8 mètres minimum par rapport à l'axe des routes et chemins départementaux
- de 6 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies

Dans le **STECAL**, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée.

6.2 Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article A 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Hors STECAL, 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 l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Dans le **STECAL**, les constructions doivent s'implanter en respectant le retrait par rapport aux limites séparatives suivant :

- la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H/2$** , sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Dans le **STECAL**, en fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H), **soit $L \geq H$** , sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Article A 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

Hors STECAL, en cas de non contiguïté, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance ne soit jamais inférieure à 10 mètres.

Dans le **STECAL**, la distance séparant deux constructions non contiguës, à l'exclusion des annexes, doit être au moins égale à 8 mètres. Cette distance sera portée à 4 mètres si la construction n'accueille pas de logement. Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Hors STECAL :

- L'emprise au sol ne peut excéder 5% de la surface de la parcelle pour les bâtiments agricoles.
- L'emprise au sol peut être portée au maximum à 150m² pour les constructions à usage d'habitation.

Dans le **STECAL**, l'emprise au sol peut être au maximum de 30% de la surface de la parcelle. Dans tous les cas, elle ne devra pas dépasser 150m².

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au faitage, et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit RDC + combles pour les bâtiments à usage d'habitation.

Les combles peuvent être aménagés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions hors normes.

Disposition particulière sur les terrains de pente supérieure à 15%

Dans ce cas de figure, la mise en place d'un sous-sol est autorisée dans la mesure où la surface de ce dernier ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article A 12 – Stationnement

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Dispositions pour les zones N

Règlement de la Zone N

Les **zones N** rassemblent les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères.

Les **zones Ne** regroupent les espaces naturels aménagés à des fins multiples.

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sous réserve des exceptions prévues à l'article 2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Article N 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Les constructions légères (ossature en bois et murs non pleins) pour la mise en valeur des sites.
- Des aménagements ou équipements légers à destination du public.

Sont en plus autorisées en **zone Ne** :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les infrastructures nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;

Article N 3 – Accès et voirie

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article 2 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 dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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.

Article N 6 – Implantation du bâti par rapport aux voies

6.1 - Les constructions et installations sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer. Cette distance est non-réglémentée dans la **zone Ne**.

6.2 Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres par rapport aux berges des ravines et des rivières, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

Article N 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article N 8 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même emprise

En cas de non contiguïté, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance ne soit jamais inférieure à 5 mètres.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 mètres au faitage, et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les combles peuvent être aménagés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions hors normes.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

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.

Article N 12 – Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.50 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m² y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.