



## CASERNE DES POMPIERS – FICHE SYNTHETIQUE DROITS A CONSTRUIRE

**Parcelle FR 399** : - Zone **UB** (zonage PLU en révision, l'ensemble du règlement futur PLU est en ligne sur le site internet de la ville) / Zone **UA**b**** (zonage PLU 2011)

→ La règle à prendre en compte est la règle la plus restrictive des 2 règlements.

<b>Implantation des constructions / voies et emprises publiques</b>	Dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement
<b>Implantation / limites séparatives</b>	Continu Semi-continu : Au-delà de la bande de 22 m/ alignement, le recul par rapport aux limites séparatives respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L=H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( PLU 2011 plus restrictif que révision PLU) Pas de possibilité de s'implanter en discontinu dans le règlement (PLU de 2011).
<b>Implantation entre deux constructions</b>	Minimum 4m.
<b>Emprise au sol</b>	35%. Bonus d'emprise à 45% de la superficie totale du terrain si plus de 50% de logements sociaux. <b>Sur cet îlot, compte tenu du contexte carencé de la commune, il est exigé une production de logements sociaux à hauteur minima de 50% (contrat de mixité sociale 2022-2025).</b>
<b>Hauteur au-delà de la bande de 22 m</b>	R+1
<b>Hauteur dans la bande de 22 m</b>	R+2. En cas d'implantation en limite séparative : hauteur R+1 sur la limite et R+2 en retrait de 4 m
<b>Façade sur voie</b>	Longueur façade maximum 25 m, césure entre deux bâtiments de 4 m
<b>Stationnement</b>	1 place pour logements sociaux 1 place pour logement libre type t1 1.5 place pour logement libre type T2 et T3 2 places pour logement libre type T4
<b>Espace vert en pleine terre</b>	40% de la superficie du terrain ou 35% dans le cas d'opérations répondant aux exigences de production de logements sociaux. Dans le cas de réalisation de stationnement en sous-sol, les parties recouvertes d'au moins 0,80 m de terre végétale compteront à 50% comme espace vert.

**Informations complémentaires** : ●La parcelle est située en zone bleu clair du Plan de prévention du risque naturel d'inondation par submersion marine approuvé le 19 avril 2019. La côte de seuil à respecter est de 4.2m/NGF. ●La parcelle cadastrée section FR n° 401, parcelle communale, devra être intégrée dans le cadre de l'étude capacitaire d'aménagement de cet îlot. ●La parcelle appartenant à la COBAS, supporte actuellement un pylône de téléphonie mobiles, les opérateurs doivent faire les démarches nécessaires pour trouver une solution de relocalisation.