

P
lan

L
ocal

U
rbanisme

Macouba



5 - REGLEMENT

Prescrit le 11 septembre 2015
Arrêté le 26 mars 2021
Enquête publique du 14 nov. au 15 décembre 2022
Approuvé le 12 avril 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	70
Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	71
ANNEXES	77
GLOSSAIRE et DEFINITIONS	78
Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme	81
Éléments bâtis protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme	82
Éléments végétaux protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme	96

Les termes suivis d'un astérisque () font l'objet d'une définition en fin de règlement*

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Macouba.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques :

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

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

AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;

- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 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'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

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

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le Règlement National d'Urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatif :

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- A la réalisation de réseaux ;
- Aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les Servitudes d'Utilité Publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ou encore les périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU) mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

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

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

REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Suite à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

Conformément, à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, modernisation du PLU,

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (cf. tableau ci-après)

- Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.
- Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.
- Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Paragraphe 4 : Stationnement.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.
- Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
Exploitation agricole et forestière	■ Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	■ Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	■ Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : maisons individuelles et immeubles collectifs.
	■ Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	■ Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	■ Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective.
	■ Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Ex : cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa
	■ Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Ex : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings
	■ Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Ex : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	■ Locaux techniques et industriels des	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

¹ Sources : arrêté du 10 novembre 2016 et fiche technique Min. Logement mise à jour en février 2017.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION ¹
	administrations publiques et assimilés	Ex : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	■ Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	■ Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Ex : stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
	■ Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■ Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	■ Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Ex : locaux logistiques, data centers
	■ Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	■ Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond à la partie la plus ancienne du bourg, construite le long de la RD10, délimité au Nord par la falaise, et au Sud par le lotissement de Case-Paul. La limite Est est matérialisée par la ravine. Elle regroupe la plupart des destinations urbaines (habitation, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics).

La zone comprend :

- un emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.
- des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - o Les logements.
 - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article 2.
 - o La restauration.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - o Les hébergements hôteliers et touristiques, excepté ceux indiqués au paragraphe 2.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les commerces de gros.
 - o L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les industries.
 - o L'ouverture de carrières.
 - o Les entrepôts.
 - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - o Les centres de congrès et d'exposition.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
- Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
 - o Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - o Que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - o Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

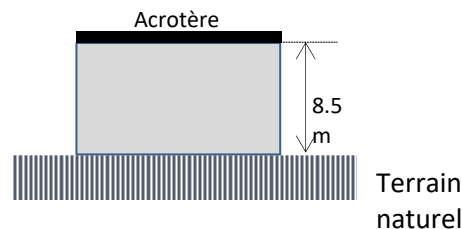
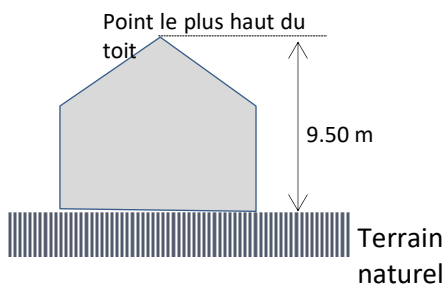
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

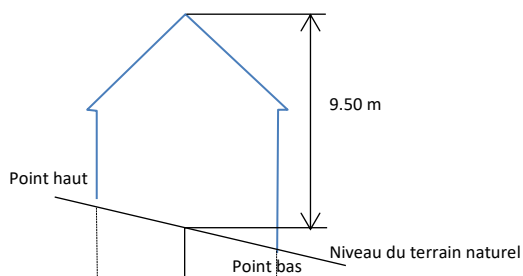
Non règlementé.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Cas d'un terrain en pente



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Source ADDUAM

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9.50 mètres au faîtage,
- 8.5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

La saillie des balcons est autorisée avec un recul de 50 cm par rapport à la verticale du trottoir.

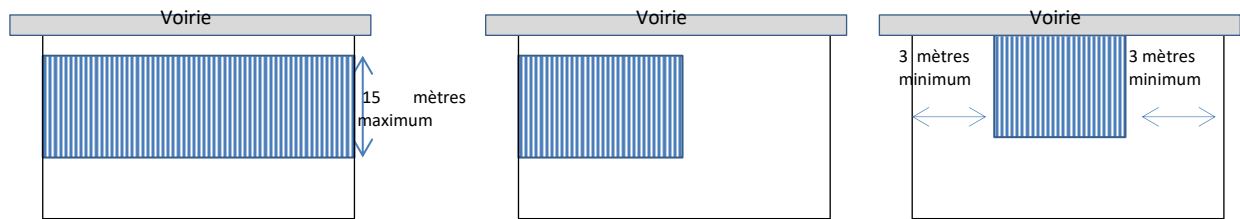
Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- D'une limite séparative à l'autre pour des constructions ayant une profondeur maximale de 15 mètres,
- Soit sur une des limites séparatives,

- Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres de chaque limite séparative.



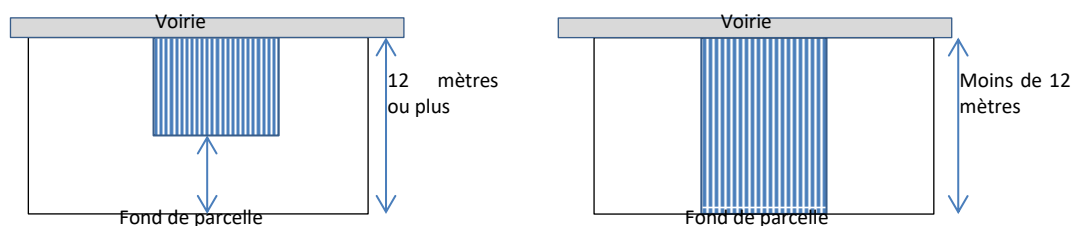
Source ADDUAM

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Constructions identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures

Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment dans la recherche d'une intégration sur le plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 70 cm, surmontés par des éléments ajourés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Dispositions particulières pour les « bâtis remarquables » à préserver en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale,
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant,
- En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine,
- Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Paragraphe 4 : Stationnement.

Toute construction comportant au moins 6 logements, il est exigé l'aménagement de stationnements correspondant aux besoins des habitations.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès sa réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux quartiers d'extension du bourg (Case-Paul, Guérin, Terre Patate) et au hameau de Rivière-Roche.

Cette zone comprend des alignements d'arbres ou haies à préserver au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - o Les logements.
 - o Les hébergements.

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article 2.
 - o La restauration.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - o Les hébergements hôteliers et touristiques, excepté ceux indiqués au paragraphe 2.

- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les commerces de gros.
 - o L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - Les industries.
 - L'ouverture de carrières.
 - Les entrepôts.
 - Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
- Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
 - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - Que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

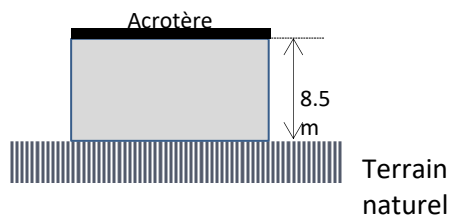
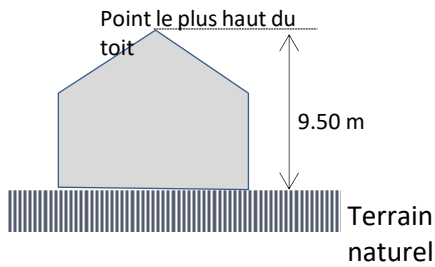
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle.

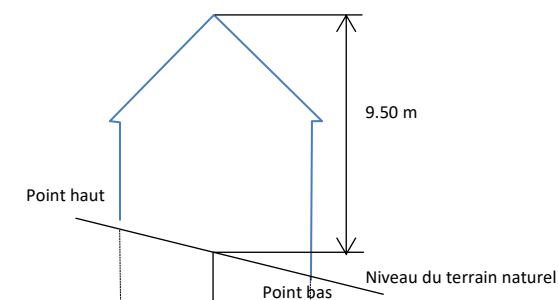
2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

Cas d'un terrain en pente



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9.50 mètres au faîtage,
- 8.5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

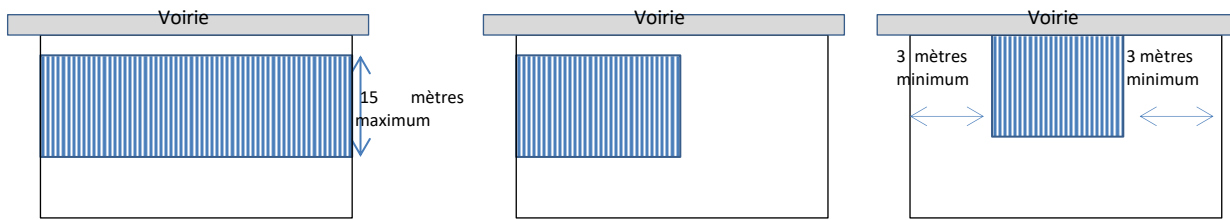
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul de 3 mètres,

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- D'une limite séparative à l'autre pour des constructions ayant une profondeur maximale de 15 mètres,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres de chaque limite séparative.



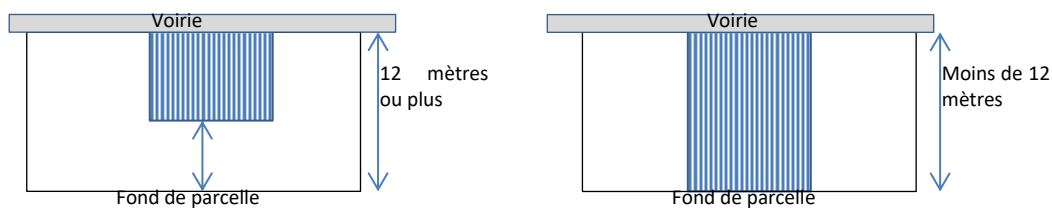
Source ADDUAM

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



Source ADDUAM

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimale de 15 °. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment dans la recherche d'une intégration sur le plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 50 cm, surmontés par des éléments ajourés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'habitat aidées par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.****1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'urbanisation à vocation principale de commerces, activités de service et d'équipements sportifs sur le quartier de Rivière-Roches.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les commerces de détail.
 - o La restauration.
 - o Les commerces de gros.
 - o L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - o Les hébergements hôteliers et touristiques
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - o Les logements.
 - o Les hébergements.
- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les industries.
 - o L'ouverture de carrières.
 - o Les entrepôts.
 - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - o Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

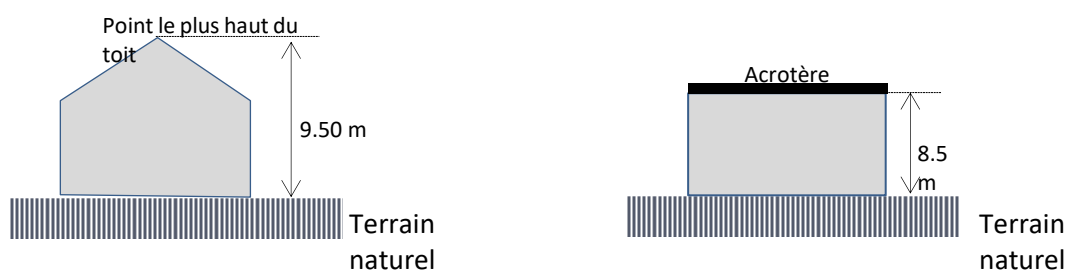
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

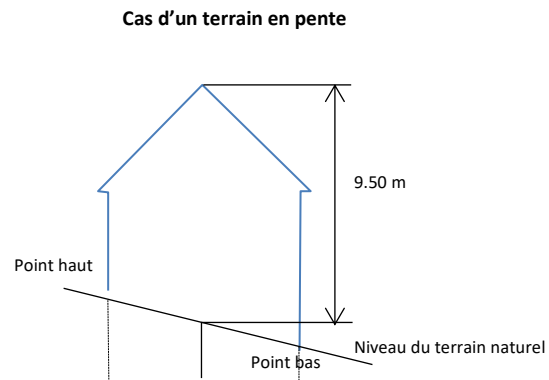
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Source ADDUAM

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9.50 mètres au faîtage,
- 8.5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

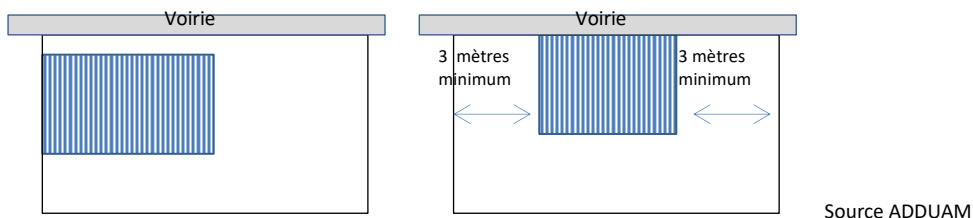
Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum,

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres de chaque limite séparative.



Source ADDUAM

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimale de 15 °. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment dans la recherche d'une intégration sur le plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 mètres sur rue et en limites séparatives. Elles seront constituées uniquement de matériaux ajourés, doublés ou non de végétaux.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Pour les autres constructions autorisées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination de bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

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

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone dédiée aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisés et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- L'ensemble des constructions à destination d'habitation.
- L'ensemble des constructions à destination de commerces et activités de services.
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

Non règlementé.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

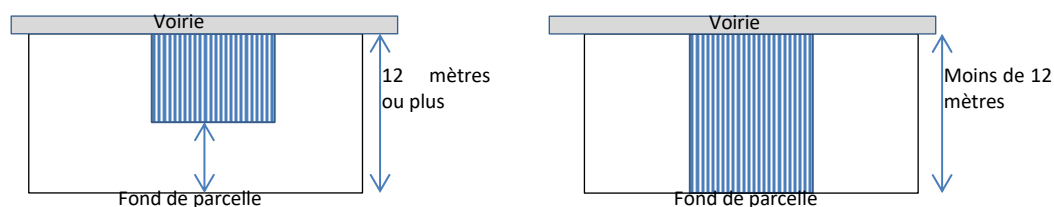
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



Source ADDUAM

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures :

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les façades :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

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

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Cap Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

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

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Communications numériques :

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat sur le quartier de Terre Patate.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
 - o Les logements.
 - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et le commerce de détail.
 - o La restauration.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- L'ensemble des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - o Les bureaux.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
 - o Les commerces de gros.
 - o L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - o Les hébergements hôteliers et touristiques
- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
 - Les industries.
 - L'ouverture de carrières.
 - Les entrepôts.
 - Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
 - Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales dès lors :
 - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
 - Que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
 - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Le programme d'habitat prévu sur la zone de l'orientation d'Aménagement et de programmation se répartira de la manière suivante :

- 15% en accession maîtrisée,
- 15% en locatif social,
- 22% en accession libre,
- 48% à destination des seniors.

Paragraphe 4 : Phasage d'ouverture.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'effectuera de la manière temporelle suivante (cf. orientation d'aménagement et de programmation) :

- Phase 1 : dès que les potentialités identifiées sur le centre bourg sont bâties à 80% minimum,
- Phase 2 : dès que les potentialités foncières de la phase 1 sont bâties à 80% minimum.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

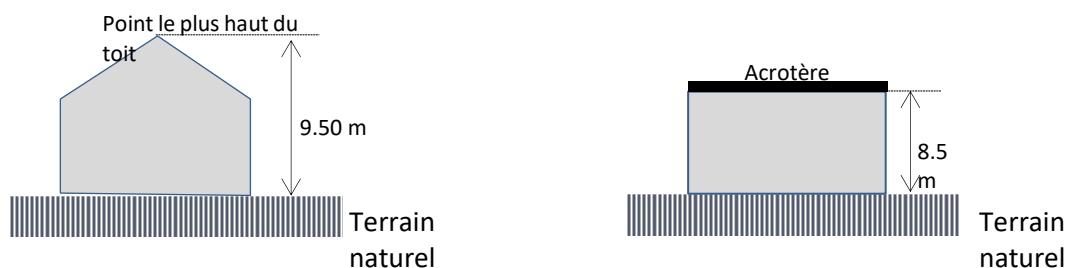
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40%.

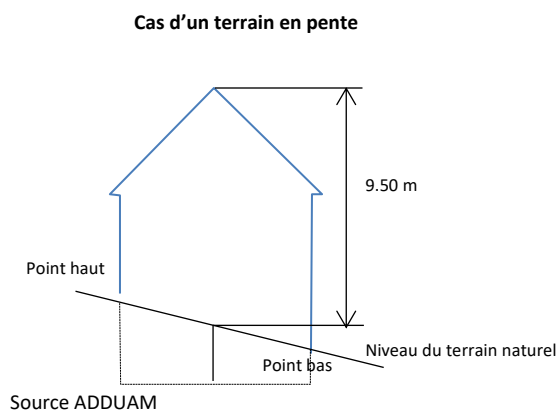
2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9.50 mètres au faîtage,
- 8.5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

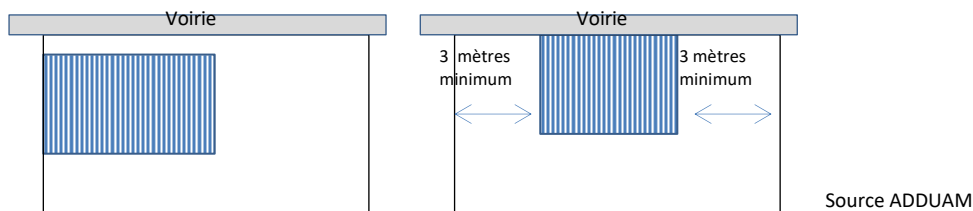
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul de 3 mètres,

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ◆ Soit sur une des limites séparatives,
- ◆ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres de chaque limite séparative.



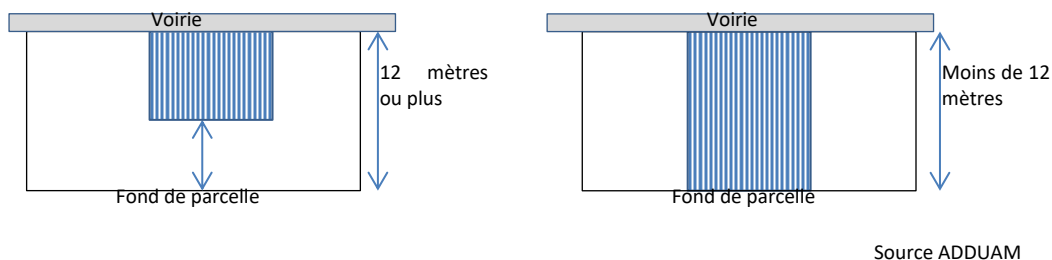
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m².

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimale de 15 °. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment dans la recherche d'une intégration sur le plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions environnantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 50 cm, surmontés par des éléments ajourés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'habitation aidées par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement des deux-roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou bureaux, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher* et de 6 m² minimum.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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

En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les voies de desserte principales auront une largeur minimale de 11 mètres répartie entre la bande de roulement, du stationnement linéaire le long de la voie, une circulation douce et un aménagement paysager.
- Les voies de desserte secondaires auront une largeur minimale de 7.50 mètres.
- Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

2. Autres réseaux**Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à la zone d'urbanisation future à moyen/long termes à vocation principale d'habitat sur le quartier de Terre Patate.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Non règlementé.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdites les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Le programme d'habitat prévu sur la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation se répartira de la manière suivante :

- 15% en accession maîtrisée,
- 15% en locatif social,
- 22% en accession libre,
- 48% à destination des seniors.

Paragraphe 4 : Phasage d'ouverture.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'effectuera de la manière temporelle suivante (cf. orientation d'aménagement et de programmation) :

- Phase 1 : dès que les potentialités identifiées sur le centre bourg sont bâties à 80% minimum
- Phase 2 : dès que les potentialités foncières de la phase 1 sont bâties à 80% minimum,

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

2. La hauteur des constructions

Non règlementé.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non règlementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

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

En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les voies de desserte principales auront une largeur minimale de 11 mètres répartie entre la bande de roulement, du stationnement linéaire le long de la voie, une circulation douce et un aménagement paysager.
- Les voies de desserte secondaires auront une largeur minimale de 7.50 mètres.
- Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

3. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération de CAP Nord pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

4. Autres réseaux**Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Eau chaude sanitaire :

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone **A1** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole.

Elle comprend également les différentes Habitations, structures agricoles historiques de la Martinique (Bijou, Dupotiche, Macouba, Chenaux, Perpigna et Potiche). Ceux sont des exploitations qui se composent de multiples bâtiments liés à l'exploitation agricole et des bâtiments à destination du logement des ouvriers.

Cette zone comprend :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à préserver, arbre remarquable à protéger.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles sous réserve des dispositions du paragraphe 2 relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o La réhabilitation, l'extension de 20% de la surface de plancher, dans une limite maximale de 150 m² (surface existante et extension comprise du bâtiment), des constructions à destination d'habitat.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :
 - o La restauration.
 - o Les commerces de gros.
 - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - o Les cinémas.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - Les salles d'art et de spectacle.
 - Les équipements sportifs.
 - Les autres équipements recevant du public.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
 - La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
 - Les logements d'une surface de plancher* maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments ;
- Parmi les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières, la sous-destination suivante :
 - Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale.
 - Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :
 - Les hébergements hôteliers et touristiques, à condition qu'ils soient localisés dans des bâtiments déjà existants d'une exploitation agricole.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles soient situées sur un terrain dont la pente n'excède pas 25%.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

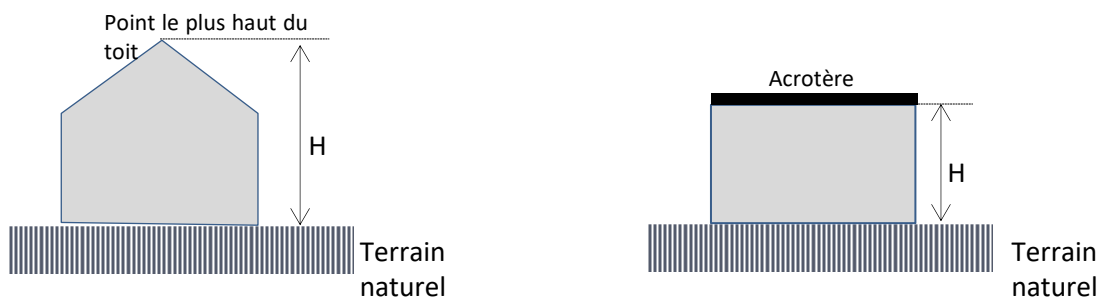
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.
La hauteur des logements ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage.
La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.
La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Constructions identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les volumes :

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une inclinaison comprise minimale 15 °.

La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

Les façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les installations d'énergies alternatives :

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

Clôtures :

Les clôtures doivent être ajourées afin notamment de participer à la préservation des corridors écologiques (circulation des petits animaux sauvages).

Dispositions particulières pour les « bâtis remarquables » à préserver en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale,
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant,
- En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine,
- Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « alignement d'arbres ou haies à préserver » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Pour les arbres remarquables à protéger définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre remarquable à protéger est interdit.

Cependant,

- La suppression ou l'élagage d'un arbre remarquable à protéger sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression ou l'élagage d'un arbre remarquable à protéger sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre remarquable à protéger doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

1. La desserte

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

2. Les accès

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

2. Autres réseaux

Réseau électrique :

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Communications numériques :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE

La zone **AE** est une zone à vocation agricole sur laquelle des projets de production d'énergie renouvelable sont existants ou projetés.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées au paragraphe 1.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

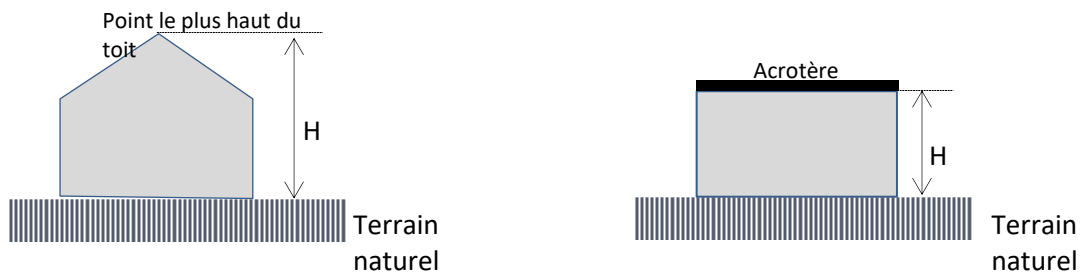
Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel* jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



La hauteur des locaux techniques, hors constructions concourant à la production d'énergie, est limitée à 5.50 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non réglementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Non réglementé.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.****1. La desserte**

Non règlementé.

2. Les accès

Non règlementé.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**1. Eau et assainissement****L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

2. Autres réseaux (électrique, communications numériques)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Préservée de l'urbanisation, elle doit être protégée (zone N1).

Cette zone comprend :

- une zone N1 (espaces naturels à protection stricte)
- un secteur N2 destiné à accueillir des équipements sportifs, de loisirs.

Cette zone comprend également des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise.

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.

Sont autorisées sur la zone N (N1), excepté sur le secteur N2, et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières, la sous-destination suivante :
 - o Les exploitations forestières.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sont autorisés sur le secteur N2, et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - o Les équipements sportifs.
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de service, la sous-destination suivante :
 - o La restauration.

Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de service, les sous-destinations suivantes :
 - o L'artisanat et le commerce de détail.
 - o La restauration, exceptée sur le secteur N2.

- Le commerce de gros.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les cinémas.

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
 - Les salles d'art et de spectacle.
 - Les équipements sportifs, excepté sur le secteur N2.

- L'ensemble des constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- Parmi les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières, la sous-destination suivante :
 - Les exploitations agricoles.

- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés sous conditions et conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels :

- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause la vocation forestière du secteur,

- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers, d'une superficie maximale de 20 m², pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;

- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ; ils sont limités à un seul abri par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 50 m² et ouvert sur 3 côtés ;

- Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

1. L'emprise au sol des constructions

Sur le secteur N2, l'emprise au sol est limitée à 20% de la parcelle.

2. La hauteur des constructions

Sur le secteur N2, la hauteur des constructions est limitée à 4.50 mètres au faîtage.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Non règlementé.

4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

5. Implantation par rapport au fond de terrain

Non règlementé.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Constructions identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme relatif à des éléments bâtis patrimoniaux et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine à protéger doivent en respecter la hauteur et le gabarit. En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dispositions particulières pour les « bâtis remarquables » à préserver en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale,
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques d'origine, les matériaux, les couleurs, le caractère architectural, l'impact de la construction dans son milieu environnant,
- En cas de remplacement de menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine,
- Les constructions devront être reconstruites à l'identique après démolition.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe 4 : Stationnement.

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.****1. La desserte**

Non réglementé.

2. Les accès

Non réglementé.

Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

1. Eau et assainissement

Sur le secteur N2 :

L'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

Les eaux usées* :

Il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Les eaux pluviales* :

Les eaux pluviales* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

2. Autres réseaux

Non règlementé.

ANNEXES

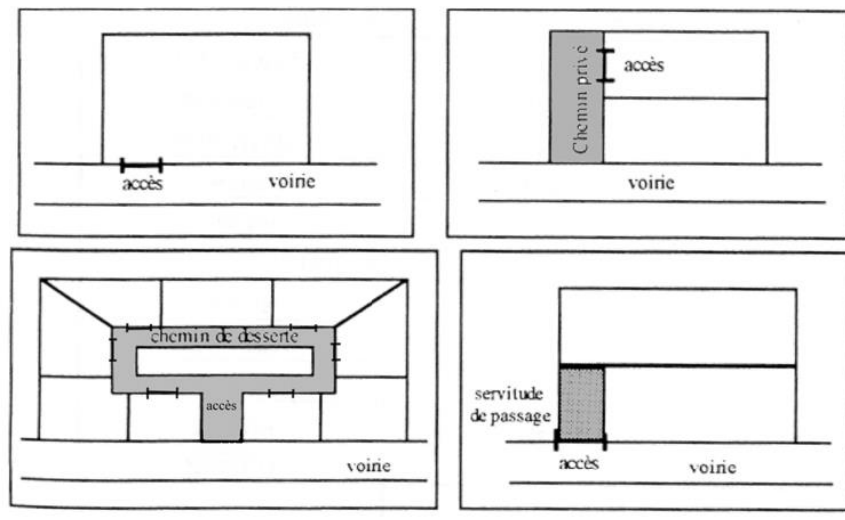
GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

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



Alignement* par rapport aux voies :

L'alignement* ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Eaux pluviales :

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

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

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

Eaux usées domestiques :

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

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

Emplacement réservé :

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

Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

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

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance, mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Surface de plancher :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

En application des articles L 151-41 et R 151-34 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.

La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. ci-après).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Extension cimetièrè	Commune	122,36

Éléments bâtis protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les éléments de patrimoine bâti, repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-19 précédemment rappelées.

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, tous travaux portant sur un de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, dans le cas où les travaux n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir peut être refusé s'il est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur dudit bâtiment.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches ci-après.

Le règlement du P.L.U., notamment dans ses articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, précise les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, qui peut faire l'objet d'une restructuration, de démolition partielle ou encore de reconstruction totale dès lors qu'est rétablie dans la nouvelle construction les éléments de patrimoine reconstruits à l'identique.

La liste des éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ainsi que les caractéristiques à préserver, sont identifiés aux plans de zonage PLU. Les fiches patrimoine figurent ci-après :

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DU MACOUBA ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

Description : Habitation MACOUBA et ses dépendances
Cadastre : 000/OB/0044
Datation : Limite 18e siècle 19e siècle, 1ère moitié 20e siècle
Localisation : Habitation MACOUBA ou Case Paul

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



DESCRIPTION :

L'Habitation se situe en face de l'église paroissiale Sainte-Anne, le long de la route départementale n°10. Elle s'étend sur une superficie d'environ 75 ha limitée au nord par la Rivière Macouba, au sud par l'Habitation Guérin, à l'est par le bourg du Macouba et à l'ouest par l'Habitation Bellevue. La sucrerie fonctionna jusqu'aux environs de 1870. La distillerie lui succédant arrêtera de fonctionner au début de la guerre de 1939-1945. La banane sera cultivée à partir de 1959. L'habitation conserve la maison de maître et ses dépendances ainsi que des vestiges de ses activités industrielles (canal, aqueduc, cheminée d'usine...).

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

INTÉRÊT PATRIMONIAL

L'ensemble conserve des vestiges de l'ancienne sucrerie-distillerie ainsi que plusieurs bâtiments patrimoniaux dont :

- La maison de maître et ses dépendances (bassin, ancienne case à vent) datant de 1939 qui a été reconstruite sur le modèle de l'ancienne maison de maître qui était à l'origine en bois.
- L'ancien d'entrepôt pour les dames-jeannes de rhum en maçonnerie et Rdc.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER ET PROPOSITIONS

**** S'agissant de la maison de maitre :**

- Construction en R+1,
- Le toit à longs pans avec croupe,
- Couverture en tuile mécanique,
- Lucarnes en chiens assis sur le long pan principal,
- Le rythme des percements,
- Escalier à volée double avec montées convergentes,
- Statue de Sainte Anne la patronne de la paroisse.

**** S'agissant de l'ancien entrepôt :**

- Le toit à longs pans avec croupe
- Construction en RDC
- Couverture en tuile mécanique
- Ouvertures cintrées avec encadrement en pierre de taille

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DE MACOUBA ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

Description : Habitation PERPIGNA et ses dépendances

Cadastre : 000/OE/0007

Datation : Limite 19e siècle 20e siècle, 20e siècle

Localisation : Habitation Perpigna

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



DESCRIPTION

L'habitation se compose d'une maison principale, d'une ancienne écurie servant de dépôt, d'un hangar, d'une maison à un étage carré, de logements d'ouvriers, de magasins, d'une aire de déchargement des cannes, d'un bureau, de l'ancienne cheminée et des vestiges des anciennes distillerie et sucrerie. La distillerie fonctionna jusque dans les années 1960.

INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'habitation conserve plusieurs bâtiments historiques tels qu'une ancienne écurie, un hangar, des anciennes cases d'esclaves (rue case nègres), de magasins, d'une aire de déchargement des cannes, de l'ancienne cheminée et des vestiges de l'ancienne distillerie et de la sucrerie. La cheminée s'élève à 10 mètres de hauteur. Elle est en pierre de taille.

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

CARACTERISTIQUES A PRESERVER ET PROPOSITIONS

- **Matériaux : basalte, béton, bois, moellon, enduit**
- **Préserver l'organisation spatiale de l'habitation**
- **Préserver le gabarit et les matériaux des anciens bâtiments**
- **Préserver la cheminée placée au vent de la maison de maître contrairement à l'usage historique.**

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DE MACOUBA **ENSEMBLE BATI COHÉRENT**

Description : Habitation BELLEVUE- FOND PREVILLE et ses dépendances

Cadastre : 000/OC/0028

Datation : Limite 18e siècle

Localisation : Habitation Bellevue-Fond Préville

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

DESCRIPTION

L'habitation est limitée au nord par l'habitation Macouba, au sud par la montagne Pelée, à l'est par l'habitation Fond Préville et à l'ouest par la Rivière du Macouba. Détruite par le feu en 1939, la maison de maître de l'habitation a été reconstruite en ciment et en bois et rénovée en 1974. Une allée de bois d'inde mène jusqu'aux vestiges du portail surmonté de statuettes indiennes. Les vestiges de l'aqueduc qui servait à alimenter en eau la roue à aube sont encore présents. En 2002, l'Habitation Bellevue est rachetée par le groupe GBH. 80 ha servent désormais à la culture de la canne pour la distillerie J.M et 60 ha à la culture de la banane. Et en 2015, commence la restauration des anciens bâtiments dont la maison de maître. Certains des anciens bâtiments de la sucrerie et de la distillerie servent aujourd'hui d'entrepôts.

INTÉRÊT HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

Différents bâtiments composent cette habitation : la maison principale, les dépendances des domestiques et équipements industriels, les vestiges de l'aqueduc, les vestiges du portail sans oublier le temple hindou...A NOTER également l'immense parc avec son ZAMANA planté dans les années 1950. Il ombrage environ 1900m². Il convient de conserver cet ensemble bâti cohérent compte tenu du fait que l'habitation représente un témoignage important des anciennes sucreries et distilleries de l'île.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER ET PROPOSITIONS

- **Préserver la scénographie et l'organisation spatiale de l'habitation**
- **Préserver de l'ancien portail de l'habitation encore visible,**
- **Préserver le gabarit et la volumétrie de la maison de maître et l'ancien entrepôt construit en Rdc (murs en moellons de pierre avec chaînage d'angle, tôle ondulée et toit à longs pans)**
- **Préserver le Zamana de l'Habitation Bellevue, planté dans les années 1950, qui ombrage environ 1900m²**
- **Préserver le temple hindou :**

Il se trouvait sur l'habitation Macouba appelée aussi Case Paul. Il fut construit au début du 20e siècle en bambous par Joseph Nallamouttou. Celui-ci dû le déplacer sur l'habitation Bellevue (dans les années 1930) à cause de la gêne sonore qu'il créait chez la famille Marraud Desgrottes, propriétaire de l'habitation Macouba, et de l'hostilité du clergé de la proche paroisse. Il fut rénové en bois puis reconstruit en béton.

- **comporte une seule porte côté élévation antérieure. On trouve 17 statues de divinités hindous à l'intérieur du temple (Shiva, Katlayen, Madurai, Kali etc.) et une statue à l'extérieure (Ganesha).**

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DE MACOUBA **ENSEMBLE BATI COHÉRENT**

Description : Distillerie de Fond-Preville

Cadastre : 000/OC/0028

Datation : Limite 19e siècle 20e siècle

Localisation : Fond Préville

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



DESCRIPTION

L'habitation Fond Préville est l'ancienne habitation sucrière "le Macouba". Le 5 novembre 1845 les deux sœurs PREVILLE vendent à M. Jean Marie MARTIN, l'habitation sucrière. Il y fit du rhum et marqua chacun des futs de ses initiales d'où la marque "J.M.". Deux lettres restées l'emblème de la qualité. La distillerie est installée au milieu des 300 hectares du domaine de Fonds-Préville qui existe depuis 1790. Elle récolte la canne à sucre poussant sur un terroir au sol volcanique et riche en arômes.

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

INTÉRÊT HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

Quelques murs de la distillerie sont encore en pierre et moellon recouvert d'enduit, comme ceux de l'atelier de mécanique, de l'élévation sud de l'unité principale, ou encore de cheminée. Les autres ont été refaits en ciment. C'est l'une des plus anciennes distilleries de Martinique encore en activité.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER ET PROPOSITIONS

- **Préserver la cohérence de l'ensemble en étant attentif aux matériaux utilisés et le gabarit des constructions.**

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DE MACOUBA ÉLÉMENT BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Description : Grotte de Lourdes

Cadastre : 000/OAC/0005

Datation : Milieu 20e siècle

Localisation : Quartier Nord

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



En bord de mer, Nord Plage un ancien quartier de Macouba aujourd'hui quasiment déserté



DESCRIPTION

C'est un lieu battu par les vents et habité par les souvenirs. Le quartier Nord Plage à Macouba est aujourd'hui vidé de ses habitants depuis le relogement des habitants plus loin pour raison de sécurité. L'avancée de la mer représentant un danger certain.

Coincé entre une rivière, une falaise et l'océan. Il ne reste plus du quartier qu'un amas de gravats. **La grotte de lourdes** a été conservée et reste un témoignage essentiel de l'histoire du quartier. Les dernières maisons ayant été détruites. Il aura fallu 31 ans pour reloger la centaine d'habitants du quartier. On y accède par une route étroite d'environ 200 mètres, taillée dans la roche, et faisant office de chemin de croix.

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

INTÉRÊT HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

Cette grotte de Lourdes est le dernier témoignage du quartier historique de la commune, qui a fait l'objet de plusieurs films, et a été au centre d'un projet de réhabilitation.

Dans son "Nouveau voyage aux Isles de l'Amérique " le père Labat indique qu'en 1694, le bourg initial de la commune Macouba se situait au quartier Nord-Plage, au bord de la mer. Il était composé d'une ou deux maisons et essentiellement de magasins renfermant les sucres des habitants.

La dangerosité du site a poussé les habitants du quartier à se reloger dans le nouveau bourg. La grotte de Lourdes a cependant été conservée. Cette grotte naturelle fut aménagée, à la demande du père Le Dantec et de ses paroissiens entre juin et août 1953, par l'entrepreneur M. Taverny Duverly. Elle est construite en ciment, basalte, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit. Sous une voûte en pierre basaltique, elle comporte une niche qui accueille une statue de la Vierge.

CARACTERISTIQUES A PRESERVER ET PROPOSITIONS

- **Préserver la grotte cohérence de l'ensemble en étant attentif aux matériaux utilisés et le gabarit des constructions.**

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

PLU – COMMUNE DE MACOUBA ÉLÉMENT BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Description : Eglise paroissiale

Cadastre : 000/OA/0054

Datation : Limite 18e siècle 19e siècle, limite 19e siècle 20e siècle

Localisation : Rue de l'abbé Grégoire

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



DESCRIPTION

La paroisse du Macouba date de 1667 environ. L'église date du 18ème siècle et a connu plusieurs phases de construction. Elle date de 1935. Laissée à l'abandon, elle sera refaite à partir de 1823, et solennellement consacrée le **29 juillet 1827** par l'abbé Carrand. En 1837 une cloche nommée Marie-Angélique sera bénite, et la construction d'un clocher entamée l'année suivante. En 1877, une cloche nommée Pauline, puis en 1880 celui d'une Hélène Henriette Marie Angélique, seront également bénites. En 1879, des travaux de réfection de l'église seront votés par le conseil municipal.

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Eglise orientée datant du 18^{ème} siècle. Le porche hors-œuvre est couvert d'un toit à longs pans. Nef unique avec trois fenêtres à chaque façade. Le transept est percé d'une porte au nord et au sud. Trois contreforts épaulent la nef de chaque côté. Tour-clocher de plan carré, adossée au transept.

CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Matériaux du gros-œuvre : ciment, pierre de taille, moellon, enduit**
- **Typologie du couverture : charpente en bois apparente**
- **Typologie de couverture : toit à longs pans, croupe ronde**
- **Matériaux de la couverture : tuile mécanique**

ANNEXE 3 / Éléments bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE DU MACOUBA ÉLÉMENT BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Description : Mairie
Cadastre : 000/OA/0087
Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle
Localisation : Rue Victor Hugo

MOTIF

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



DESCRIPTION

Edifice précédé d'un escalier monumental construit sur un étage en béton. Un escalier tournant en charpente métallique dessert le premier étage.

INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'édifice est construit entièrement en béton. A l'origine la couverture était en terrasse. Il est situé en surplomb de la rue principale qui traverse le bourg. Au rez-de-chaussée, les ouvertures sont cintrées.

CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **L'escalier monumental qui précède l'édifice**
- **Gabarit et hauteur en R+1**
- **Les ouvertures cintrées.**

Éléments végétaux protégés en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L. 151- 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

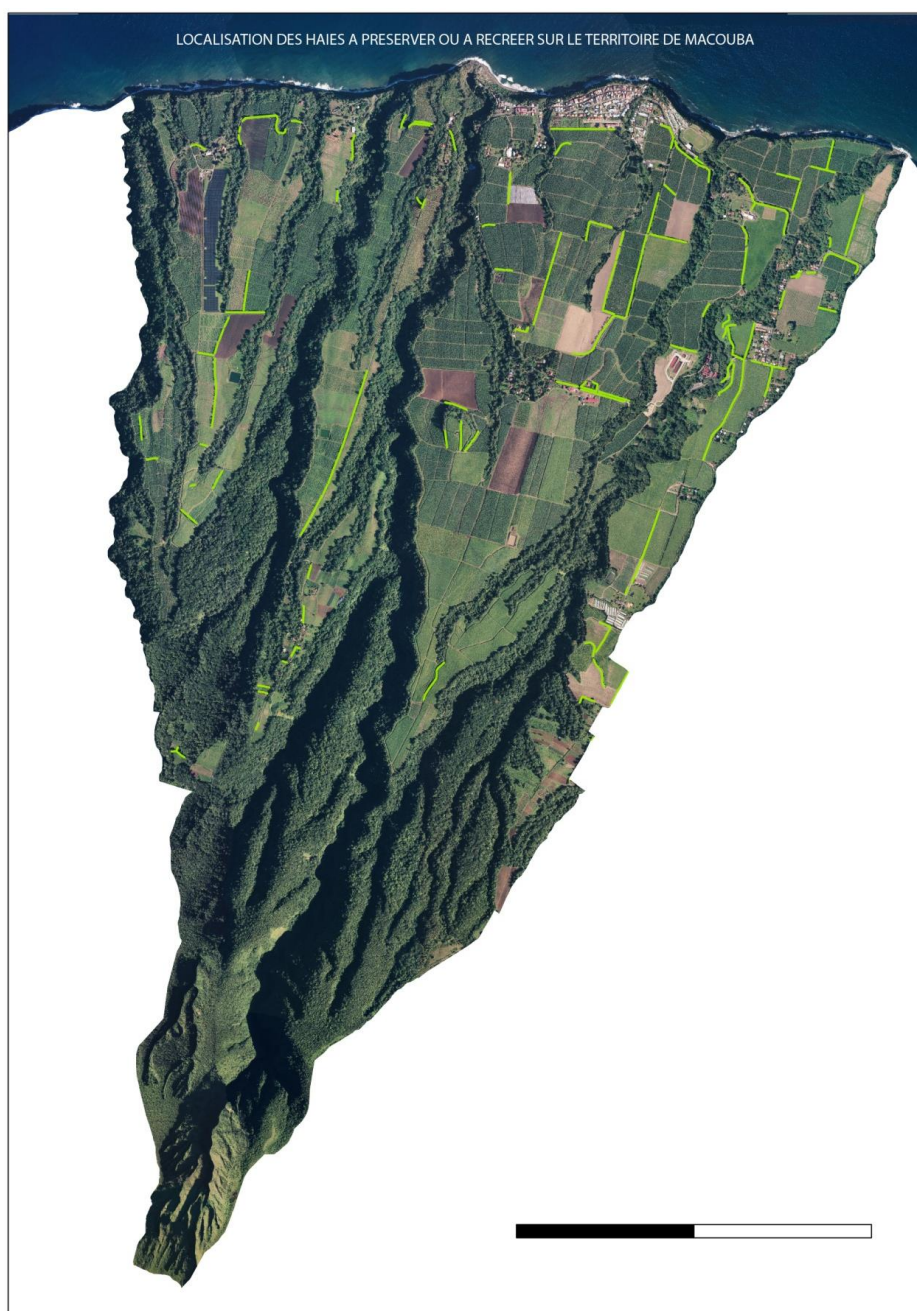
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ANNEXE 6 / Éléments végétaux protégés au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'Urbanisme

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

Alignement d'arbres ou haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Ils ont été définis à partir d'une étude réalisée par la DEAL et d'observation de terrain.



Les arbres remarquables

isolés sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (des étoiles vertes), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Arbres remarquables isolés à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Deux arbres ont été identifiés :

- le figuier maudit situé à l'entrée de l'habitation Du Potiche,

ANNEXE 6 / Eléments végétaux protégés au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'Urbanisme

- le Zamana du jardin de l'habitation, Bellevue.

Les dispositions qui s'appliquent à ces éléments protégés sont, pour rappel :



Pour les arbres remarquables isolés et au sein des alignements d'arbres ou haies à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- l'abattage et l'élagage d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à préserver » est interdit.

Cependant,

- la suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'un arbre remarquable isolé, d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre remarquable isolé ou d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à préserver » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.