

Département de la Martinique
VILLE DU MARIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Document adapté par l'Atelier **URBSPACE**

décembre 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	14
ZONE UC.....	22
ZONE UD.....	29
ZONE UE.....	37
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
ZONE 1AU.....	45
ZONE 2AU.....	51
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
ZONE A	59
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
ZONE 1N	66
ZONE 2N	72

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Marin, département de la Martinique.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants – dont les articles R 111.16 et R 111.17 sont respectivement remplacés pour le présent Département d'outre-mer par les articles R 150.2 et R 150.3 –), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111.1, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
2. Les articles L 111.10, L 123.7 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur les plans annexés au dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines « **zones U** », en zones à urbaniser « **zones AU** », en zones agricoles « **zones A** » et en zones naturelles « **zones N** », délimitées sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines désignent 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.

Les « **zones U** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** : Le centre historique (Le Bourg) et son prolongement urbain à l'Est (La Agnès)
- La zone **UB** ; Les extensions urbaines du Nord-Ouest (Mongérald) et de du Sud-Est (Bassin Tortue – Mondésir). Elle comprend un secteur **UBa** (Bassin Tortue)
- la zone **UC** : Les zones urbaines périmétrales de l'Est (O'Neill Nord et La Archard) et de l'Ouest (Cédalise)

- la zone **UD** : Les quartiers d'habitat rural et/ou les hameaux dans les écarts. Elle comprend cinq secteurs, **UDa**, **UDb**, **UDc**, **UDe** et **UDr**
- la zone **UE** : Les zones d'activités situées en façade Maritime. Elle comprend les trois secteurs **UE1** et **UE2** et **UE3**

2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser désignent des secteurs à caractère naturel destinés à être équipés et/ou urbanisés, à court et moyen termes.

Les « **zones AU** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement sont :

- la zone **1AU** : Elle comprend trois secteurs, **1AUe**, **1AUpe** et **1AUpo**
- la zone **2AU** : Elle comprend trois secteurs, **2AUa**, **2AUb** et **2AUt**

3. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles désignent l'ensemble des secteurs, équipés ou non, affectés ou réservé à l'agriculture qui sont à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Les différents chapitres du titre 4 du présent règlement s'appliquent à la « **zone A** ».

4. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières désignent des secteurs à préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Certains de ces secteurs peuvent recevoir des équipements et des aménagements à la condition exclusive que ceux-ci soient destinés à des activités respectueuses de l'environnement, dont les impacts sur l'écosystème environnant soient maîtrisés et limités.

Les « **zones N** » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 du présent règlement sont :

- la zone **1N** : Elle comprend un secteur **1Npe** à vocation économique et un autre secteur **1Ncu** à vocation culturelle et culturelle
- la zone **2N**

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La **zone UA** recouvre le centre historique ancien se trouvant au Sud de la RN5, ainsi qu'une partie du quartier La Agnès située dans le prolongement Nord-Est du centre bourg. Elle est principalement affectée à l'habitat et aux activités traditionnelles caractéristiques des bourgs.

Les constructions, de type maison (RDC) ou immeuble (R+1 à R+3) de ville, y sont généralement implantées en ordre continu, à l'alignement, tournées et ouvertes sur la rue. Dans la majeure partie des cas, soit le bâtiment abrite un ou plusieurs logements, soit le rez-de-chaussée est occupé par un commerce alors que les étages abritent du logement.

Il s'agit d'une **zone urbaine très dense** promise à une revitalisation, où les mesures réglementaires visent principalement à :

- favoriser la coexistence des principales fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et espaces publics)
- densifier le tissu urbain par l'implantation de bâtiments mixte et/ou de logements.
- mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics
- de favoriser le rééquilibrage de l'activité économique avec le développement d'activités tertiaires (commerces, services de restauration d'hébergement, et de loisirs, artisanat de service)

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé. (Cf. Carte du PLU)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès de désenclavement d'une unité foncière ne doivent pas être inférieurs à **2,50 mètres** de largeur.

(1) Voir précisions en annexe.

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.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **25 mètres** de l'axe des RN5 et RN6, et à **5 mètres** de l'axe des autres voies, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des implantations différentes pourront être autorisées si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler ou des parcelles ayant au moins **20 mètres** de front de rue. Pour cela, il convient que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement de référence ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Les saillies, depuis l'alignement sur le domaine public, sont autorisées si elles sont à **4,50 mètres** du sol, si elles n'ont pas plus de **1,20 mètres** de large sur façade, **1,10 mètres** de haut et **0,80 mètres** de profondeur.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait, tout point de toute construction doit être à une distance minimum de **2 mètres** des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **3 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **4 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faîtage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur du faîtage d'une construction ne peut excéder :

- **10,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus 3 niveaux, hors sous sols
- **9 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus 3 niveaux, hors sous sols

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 3.50 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures métalliques doivent être peintes de couleur marron, ocre, tuile ou rouille. Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les balcons sont autorisés en façades sur rue avec une saillie maximale de **0,80 mètres**.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres exempte de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **10 mètres** de l'axe des RN5 et RN6.

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par **50 m²** de surface nette de plancher hors œuvre lorsque celle-ci excède **100 m²**
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par **40 m²** de surface nette de plancher hors œuvre lorsque celle-ci excède **100 m²**
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant lorsque celle-ci excède **100 m²**
- pour les écoles primaires, une place par classe et une place par emploi administratif, plus une place spéciale pour autobus par 6 classes
- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, une place de stationnement pour 10 sièges
- pour les lycées et CES, une place par 20 élèves et une place pour autobus par 6 classes et une aire de stationnement pour deux-roues
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, une place pour quatre lits.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) (1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins **deux (2) arbres** de haute ou moyenne futaie pour **100 m²** de terrain non bâti. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS applicable à la zone UA est de 1,50

Les constructions à usage de commerce et de bureaux bénéficieront d'une majoration du COS égale à 10%

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 (1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « **zone UA** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

(1) Voir précisions en annexe.

(1) Voir précisions en annexe.

ZONE UB

La **zone UB** regroupe les extensions immédiates du centre historique situées au Nord (Diaka), et à l'Ouest (Mongérald) et à l'Est (Cité scolaire, Mondésir). Elle se caractérise par une prédominance de la fonction d'habitat qui assure une certaine continuité selon des formes urbaines et architecturales groupées et denses. Les équipements publics y trouvent naturellement leur place.

Les constructions, de type maison individuelle ou immeuble collectif (R+1 à R+6), notamment de logements sociaux, y sont généralement organisées en résidences ou lotissements. Il existe également des constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services.

Il s'agit d'une **zone urbaine périphérique dense** où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence urbaine, architecturale et paysagère des extensions du centre historique.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé. (Cf. Carte du PLU)

Cette zone UB comporte un **secteur UBa** concerne les terrains situés sur la colline de Bassin Tortue qui surplombe la Cité scolaire à l'Est et le stade municipal à l'Ouest.

Ce secteur devra accueillir un lotissement paysager d'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

(1) Voir précisions en annexe.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les parcelles nouvelles résultant d'une division doivent être égales ou supérieures à **400 m²**. Toutefois, cette superficie pourra être ramenée à **200 m²** en cas d'opération d'ensemble concernant au moins 10 logements proposés en « maisons de ville » mitoyennes.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **25 mètres** de l'axe des RN5 et RN6 dans la zone agglomérée, à **5 mètres** de l'axe des autres voies, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Les saillies, depuis l'alignement sur le domaine public, sont autorisées si elles sont à **4,50 mètres** du sol, si elles n'ont pas plus de **1,20 mètres** de large sur façade, **1,10 mètres** de haut et **0,80 mètres** de profondeur.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait, tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **3 mètres**.

Dans le **secteur UBa**, les constructions ne pouvant être implantées en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière, le retrait pour tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **3 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **4 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio)

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder :

- **13,50 mètres** pour les constructions avec toiture en pente, correspondant à un bâtiment comportant au plus 4 niveaux, hors sous sols
- **12 mètres** pour les constructions avec toiture terrasse, correspondant à un bâtiment comportant au plus 4 niveaux, hors sous sols

Dans le **secteur UBa**, la hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux** hors sous-sol.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures métalliques doivent être peintes de couleur marron, ocre, tuile ou rouille. Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les balcons sont autorisés en façades sur rue avec une saillie maximale de **0,80 mètres**.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempté de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **10 mètres** de l'axe des RN5 et RN6.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, il ne peut être imposé qu'une aire de stationnement par logement neuf aidé et lors de travaux sur les logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de SHON n'excède pas la SHON existante avant travaux
- pour les constructions à usage d'habitation :
une place de stationnement par logement inférieur ou égal à **50 m²** de SHON
deux places de stationnement par logement supérieur à **50 m²** de SHON
- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par **60 m²** de SHON

- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par **40 m²** de SHON
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant
- pour les écoles primaires, 1,5 places par classe, plus une place spéciale pour autobus par 6 classes
- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, une place de stationnement pour 10 sièges
- pour les lycées et CES, une place par 20 élèves et une place pour autobus par 3 classes et une aire de stationnement pour deux-roues
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, une place pour quatre lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins **deux (2) arbres** de haute ou moyenne futaie pour **75 m²** de terrain. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Dans le **secteur UBa**, pour toute demande de permis de construire ou de lotir, il sera exigé un schéma des plantations à conserver ou à créer. De plus, les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins un (1) arbre de haute ou moyenne futaie pour **50 m²** de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

Dans les lotissements, il doit être réservé un espace libre collectif, à raison de **35 m²** au moins par lot, réalisé en un seul lot. Ce dernier sera destiné à recevoir un espace vert et/ou un espace de loisir collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS applicable à la zone UB est de 0,80

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 (1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « **zone UB** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

(1) Voir précisions en annexe.

ZONE UC

La **zone UC** regroupe les extensions du centre historique situées au Nord-Est (La Fanchon, La Archard, La Source) et à l'Ouest (Cédalise), et à l'Est (Maison Rouge, Quatre chemins). Elle se caractérise par une prédominance de la fonction d'habitat.

Les constructions, de type maison individuelle ou immeuble collectif (R+1 à R+3), y sont généralement organisées en résidences ou lotissements. Il existe également quelques constructions à usage de bureaux, de services et de commerces de proximité, et des équipements publics.

Il s'agit d'une **zone urbaine périphérique moyennement dense** où les mesures réglementaires visent à organiser la cohérence du tissu périurbain et à pourvoir en équipements. Un soin particulier sera porté à l'aménagement paysager des secteurs concernés.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

Dans les secteurs exposés aux risques d'inondation, tout projet de construction sera soumis à des prescriptions particulières (aléa moyen) ou à de prescriptions en prévention d'événements exceptionnels (aléa fort) destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes au titre des risques naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les constructions vouées à accueillir des activités industrielles, artisanales ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ⁽¹⁾.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

⁽¹⁾ Voir précisions en annexe.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **25 mètres** de l'axe des RN5, RN6, RN8 et RD9 dans la zone agglomérée, à **5 mètres** de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait, tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **4 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construits en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **6 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construits en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio)

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder :

- **7,50 mètres** pour les constructions individuelles correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux (R+1)**, hors sous-sol
- **13,50 mètres** pour les constructions non individuelles, correspondant à un bâtiment de logements collectifs ou à usage mixte comportant au plus **4 niveaux (R+3)**, hors sous sols

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faitage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de **1,20 mètres**. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempté de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **10 mètres** de l'axe des RN5, RN6, RN8 et RD9.

ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, il ne peut être imposé qu'une aire de stationnement par logement neuf aidé et lors de travaux sur les logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de Surface de Plancher n'excède pas la Surface de Plancher existante avant travaux
- pour les constructions à usage d'habitation :
 - .1 **place de stationnement** par logement inférieur ou égal à **50 m²** de Surface de Plancher
 - .2 **places de stationnement** par logement supérieur à **50 m²** de Surface de Plancher
- .1 **aire de stationnement pour deux-roues** par opération de logements collectifs
- pour les constructions à usage de commerces, **1 place de stationnement** par **60 m²** de Surface de Plancher
- pour les constructions à usage de bureaux, **1 place de stationnement** par **40 m²** de Surface de Plancher, **1 aire de stationnement pour deux-roues**
- pour les hôtels et restaurants, **1 place de stationnement** pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant
- pour les écoles primaires, **1,5 places de stationnement** par classe et **1 place de stationnement** par emploi administratif, plus **1 place pour autobus** par six classes

- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, **1 place de stationnement** pour 10 sièges
- pour les lycées et collèges, **1 place de stationnement** par 20 élèves et **1 place pour autobus** par 3 classes et **1 aire de stationnement pour deux-roues**
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, **1 place de stationnement** pour quatre lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins **2 arbres** de haute ou moyenne futaie pour **50 m²** de terrain. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de **1 arbre** pour quatre places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS applicable à la zone UC est de 0,60

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « **zone UC** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

ZONE UD

La **zone UD** comprend les secteurs d'habitat à densifier et à équiper progressivement. La plupart des écarts et leurs extensions, mais également, les nouvelles extensions de zones d'habitat denses sont concernées par les réglementations applicables à la zone UD.

Il s'agit principalement d'une **zone « rurale » et périurbaine ayant une densité moyenne à faible** qui est vouée à être confortée et organisée dans la perspective d'un rééquilibrage des « quartiers spontanés » situés dans les mornes à l'Est, à l'Ouest et au Nord.

Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, à l'exception du quartier La Duprey à l'Ouest. (Cf. Carte du PLU)

Cette zone UD comprend les quatre secteurs suivants :

Le **secteur UDa** correspond à une extension Est du quartier Habitation Rivière Sud et une autre située au Nord du quartier Habitation Mongérald. Ce secteur correspond à un ensemble de lotissements auquel s'appliquent des prescriptions particulières reprises dans le présent règlement.

Le **secteur UDb** regroupe la quasi-totalité des écarts constitués et des zones d'habitat diffus ou groupé situé hors du bourg et de ses extensions, notamment le long des principales voies de desserte qui cheminent dans la campagne. Ce secteur a pour objectif de permettre les constructions nouvelles ou l'aménagement de constructions existantes, sans densification excessive.

Le **secteur UDc** concerne les extensions Sud du quartier Habitation La Vassard, celles du quartier Cadette au Sud-Ouest, ainsi que des hameaux situés à Morne Sulpice et à Saintonge. . Il s'agit de zones rurales déjà bâties ayant une très faible densité.

Ce secteur a pour objectif de permettre les constructions nouvelles ou l'aménagement de constructions existantes avec un COS très limité.

Le **secteur UDe** correspond à une petite zone située au quartier Habitation Rivière Sud, juste en façade du futur jardin ethnobotanique. Cette zone commerciale à réaliser permettra l'installation de petits commerces et services liés exclusivement à l'équipement pré-cité.

Le **secteur UDr** se limite à une zone d'habitat existant moyennement dense située au quartier Robin qui a été soumise en juin 2005 à des phénomènes de glissement de terrain. Aucune construction nouvelle ne sera admise dans ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec

la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone

- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE UD. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition que la surface affectée à l'activité ne dépasse pas **200 m²** de SHON.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

(1) Voir précisions en annexe.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome. Ainsi, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'épuration autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Dans le quartier La Duprey concerné par le zonage d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les parcelles nouvelles résultant d'une division doivent être égales ou supérieures à **800 m²**.

Dans le **secteur UDC**, pour être constructibles, les parcelles nouvelles résultant d'une division doivent être égales ou supérieures à **1 000 m²**.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **35 mètres** de l'axe des RN5, RN6 et RN8 dans la zone agglomérée, à **10 mètres** de l'axe des autres voies publiques, à **5 mètres** de l'axe des autres voies privées, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir, et à **10 mètres** des bords des cours d'eau et autres points d'eau (source, marre, étang, puit). Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifier de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **4 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **8 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio)

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le **secteur UDa**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **5,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **1 niveau**, hors sous-sol.

Dans le **secteur UDb**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **7,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux**, hors sous-sol.

Dans les **secteurs UDe et UDc**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **4,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **1 niveau**, hors sous-sol.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faitage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brute sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempte de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **5 mètres** des routes départementales.
- **10 mètres** de l'axe des RN5, RN6, RN8.

ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, il ne peut être imposé qu'une aire de stationnement par logement neuf aidé et lors de travaux sur les logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de SHON n'excède pas la SHON existante avant travaux
- pour les constructions à usage d'habitation :
une place de stationnement par logement inférieur ou égal à **50 m²** de SHON
deux places de stationnement par logement supérieur à **50 m²** de SHON

- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par **20 m²** de SHON
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par **40 m²** de SHON
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant
- pour les écoles primaires, 1,5 places par classe et une place par emploi administratif, plus une place spéciale pour autobus par 6 classes
- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, une place de stationnement pour 10 sièges
- pour les lycées et CES, une place par 20 élèves et une place pour autobus par 3 classes et une aire de stationnement pour deux-roues
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, une place pour quatre lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de **300 mètres** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardin et comporter au moins deux (2) arbres de haute ou moyenne futaie pour **50 m²** de terrain. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans le secteur UDa, le COS applicable est de 0,30.

Dans le secteur UDb, le COS applicable est de 0,15.

Dans le secteur UDC, le COS applicable est de 0,10.

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur UDe.

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur UDr.

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 (1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « **zone UD** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

(1) Voir précisions en annexe.

ZONE UE

La **zone UE** comprend les secteurs dédiés aux activités maritimes, commerciales, artisanales et industrielles. Sont concernées deux zones contiguës situées sur la frange littorale du Bourg, entre des zones urbaines denses à très denses et un rivage maritime aménagé (ports) ou naturel (mangrove).

Il s'agit principalement d'une **zone urbaine** qui a vocation à accueillir des établissements marchands et non marchands, classés ou non, y compris les bureaux, les ouvrages techniques et les équipements liés.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé. (Cf. Carte du PLU)

Cette zone UE comprend les trois secteurs suivants :

Le **secteur UE1** regroupe les terrains situés à Mongérald Sud, qui vont de la limite Ouest de Bourg jusqu'à l'embouchure de la Rivière Manuel. Ces terrains qui sont limités au Nord par la RN5 englobent notamment, le centre de carénage l'ancienne usine du Marin ainsi qu'un bâtiment classé. Ce secteur correspond à un espace d'activités polyvalent existant, devant être densifié et étendu.

Le **secteur UE2** concerne une mince frange maritime qui chemine entre la plage du Bourg, les ports de pêche et de plaisance, d'un côté et les contreforts du Bourg, de Bassin Tortue et de Mondésir, de l'autre. Ce secteur a pour objectif de permettre les aménagements et les constructions liées à aux activités nautiques et portuaires (sports-loisirs, plaisance et pêche), pouvant également accueillir des constructions à usage d'habitation.

Le **secteur UE3** se limite à l'emprise de l'ancienne usine du Marin. Ce secteur a pour objectif de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique, destinée à accueillir des activités commerciales, de services et hôtelières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH) hors des équipements déjà présents
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE UE. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

(1) Voir précisions en annexe.

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.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de **11 mètres**).

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **25 mètres** de l'axe des RN5 et RN6 dans la zone agglomérée, à **8 mètres** de l'axe des autres voies, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

En cas de retrait, tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **5 mètres**.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifier de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **5 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le **secteur UE1**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **3 niveaux**, hors sous-sol.

Dans le **secteur UE2**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **7,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **2 niveaux**, hors sous-sol.

Dans le **secteur UE3**, la hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **16,50 mètres** correspondant à un bâtiment comportant au plus **5 niveaux**, hors sous-sol.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brute sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempte de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **10 mètres** de l'axe des RN5 et RN6.

La simplicité volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les ouvertures (portes et fenêtres) doit être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les dépôts de matériaux sont fermés ou soustraits à la vue des usagers et des piétons par des rideaux de végétation.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par **30 m²** de SHON
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par **40 m²** de SHON
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au minimum **20%** de la surface de chaque terrain doit être aménagé en espaces verts.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans le secteur UE1, le COS applicable est de 0,60.

Dans le secteur UE2, le COS applicable est de 0,40.

Dans le secteur UE3, le COS applicable est de 0,80.

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, le COS ne s'applique pas lorsqu'il est fait application de l'article L 111.3 (1) du Code de l'Urbanisme.

(1) Voir précisions en annexe.

ARTICLE UE 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone urbaine classée « **zone UE** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La **zone 1AU** comprend plusieurs **secteurs d'extension partiellement équipés ou non équipés** qui accueilleront, **à court terme**, des aménagements sous la forme d'équipements et de bâtiments dédiés aux activités maritimes, commerciales, artisanales et industrielles. Sont concernées six zones réparties sur le rivage maritime.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé. (Cf. Carte du PLU)

Cette zone 1AU comprend les trois secteurs suivants :

Le **secteur 1AUe** concerne les terrains situés immédiatement à l'Ouest du centre de carénage et de la zone d'activité attenante (Artimer). Ce secteur a pour objectif de permettre les aménagements et les constructions liés à un espace d'activités polyvalent.

Le **secteur 1AUpe** concerne deux zones distinctes partiellement équipées : Le périmètre du port de pêche du Bourg et le « front de mer » de La Duprey. Ce secteur a pour objectif de permettre les aménagements et les constructions destinées aux activités portuaires liées à la pêche.

Le **secteur 1AUpo** concerne l'emprise de l'actuel port de plaisance. Ce secteur a pour objectif de permettre les aménagements et les constructions destinés aux activités portuaires liées à la plaisance.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les logements autres que de fonction ou de gardiennage
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE 1AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à usage de bureaux, artisanal et commercial sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

(1) Voir précisions en annexe.

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de **11 mètres**).

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **35 mètres** de l'axe de la RN5, et à **10 mètres** de l'axe des autres voies, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

Dans le **secteur 1AU_{po}**, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer au moins égale à **10 mètres** de l'axe.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **5 mètres**.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifier de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **5 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne doit pas excéder **50% de l'assiette** foncière concernée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la côte du domaine public ou de la chaussée et/ou du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment jusqu'au faîtage de la construction.

Dans le **secteur 1AU_e**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **10,50 mètres** et/ou **3 niveaux (R + 2)** avec combles aménageables dans le cas de toiture en pente.

Dans le **secteur 1AU_{pe}**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **4,50 mètres** et/ou **1 niveau (RDC)**.

Dans le **secteur 1AU_{po}**, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **7,50 mètres** et/ou **2 niveaux (RDC + 1)** avec combles aménageables dans le cas de toiture en pente.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et à la et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton brut sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La simplicité volumes et des silhouettes, notamment en toiture sera recherchée.

Les ouvertures (portes et fenêtres) doit être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les dépôts de matériaux sont fermés ou soustraits à la vue des usagers et des piétons par des rideaux de végétation.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour les constructions à usage de commerces, une place de stationnement par **60 m²** de SHON
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par **40 m²** de SHON
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au minimum **20%** de la surface de chaque terrain doit être aménagé en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un (1) arbre pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone à urbanisée classée « **zone 1AU** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend plusieurs **secteurs d'extension partiellement équipés ou non équipés** qui accueilleront, à moyen terme, des équipements, des logements ou des activités touristiques et de loisirs réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement. Ne disposant pas d'équipements de voirie et de réseaux divers suffisants, les propriétaires et les promoteurs devront participer financièrement à la réalisation des équipements manquants. Sont concernées neuf zones réparties sur l'ensemble du territoire communal. Conformément aux objectifs généraux du PLU, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

Cette zone 2AU comporte les trois secteurs suivants :

Le secteur 2AUa concerne quatre zones d'extension urbaines situées en limite de zones bâties et/ou constructibles plus ou moins denses (Cédalise, O'Neil, Morne Flambeau, La Agnès). Ce secteur pourra accueillir des équipements et des opérations de logements groupés.

Le secteur 2AUb concerne cinq zones d'extension péri-urbaines situées en limite de zones constructibles plus ou moins denses (Cap Beauchêne, La Huvet, Morne Rouge, Habitation rivière Sud, Morne Courbaril).

Ce secteur pourra accueillir des équipements publics et des opérations de logements groupés.

La zone prévue au quartier Morne Rouge, se justifie par la nécessité qu'il y a à créer et/ou mettre à niveau les équipements dans les écarts éloignés du bourg.

Le secteur 2AUt concerne cinq zones, deux situées à Cap Beauchêne, deux autres situées sur le versant Sud-Est de la vallée de Grand Fond et une située à Mongérald. Ce secteur a pour objectif de permettre des aménagements et des constructions liées directement et exclusivement à l'activité touristique.

Seuls les terrains situés dans le **secteur 2AUa** sont desservis par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- les installations et travaux divers (affouillements ou exhaussements du sol) définis à l'article L 442.2 (1) du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture de carrières

ARTICLE 2AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants, sous réserve de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, et du respect de celles-ci et de modalités de mise en œuvre (échancier, équipements, plan d'aménagement, participation à la réalisation des équipements) :

- L'aménagement ou la transformation des constructions accueillant des activités industrielles, artisanales ainsi que les installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition que la surface affectée à l'activité ne dépasse pas **100 m² de SHON**.
- Les constructions à usage d'habitation, destinées à l'hébergement touristique en milieu rural et les lotissements de moins de **30 lots**.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ⁽¹⁾.

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

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

⁽¹⁾ Voir précisions en annexe.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon minimum de **11 mètres**).

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome. Ainsi, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'épuration autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Dans les zones situées dans le **secteur 2AUa** concerné par le zonage d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à, à **25 mètres** de l'axe des RN5, RN8 et RD9 dans la zone agglomérée, à **10 mètres** de l'axe des autres voies publiques et à **5 mètres** de l'axe des voies privées ouvertes à la circulation publique, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifier de telle manière que :

Pour les façades en vis à vis sans ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **4 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Pour les façades en vis à vis avec ouvertures créant des vues directes :

La distance d'un point de tout bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **8 mètres**, hors constructions et/ou ouvrages annexes pouvant être construit en mitoyenneté avec le bâtiment principal.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour intérieure, patio)

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le secteur 2AUa, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment de **3 niveaux (R + 2)**, hors sous sol.

Dans le secteur 2AUb, la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **7,50 mètres** correspondant à un bâtiment de **2 niveaux (R + 1)**, hors sous sol.

Dans le secteur 2AUt, la hauteur maximale de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, sera déterminée lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées après modification ou révision du PLU.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à **3,50 mètres**.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et à la et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

La simplicité volumes et des silhouettes, notamment en toiture sera recherché.

Les ouvertures (portes et fenêtres) doit être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

Les dépôts de matériaux sont fermés ou soustraits à la vue des usagers et des piétons par des rideaux de végétation.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions minimales suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - .1 **place de stationnement** par logement inférieur ou égal à **50 m²** de Surface de Plancher
 - .2 **places de stationnement** par logement supérieur à **50 m²** de Surface de Plancher
 - .1 **aire de stationnement pour deux-roues** par opération de logements collectifs
- pour les constructions à usage de commerces, **1 place de stationnement** par **60 m²** de Surface de Plancher
- pour les constructions à usage de bureaux, **1 place de stationnement** par **40 m²** de Surface de Plancher, **1 aire de stationnement pour deux-roues**
- pour les hôtels et restaurants, **1 place de stationnement** pour deux chambres ou pour **15 m²** de salle de restaurant

- pour les écoles primaires, **1,5 places de stationnement** par classe et **1 place de stationnement** par emploi administratif, plus **1 place pour autobus** par six classes
- pour les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sport, **1 place de stationnement** pour 10 sièges
- pour les lycées et collèges, **1 place de stationnement** par 20 élèves et **1 place pour autobus** par 3 classes et **1 aire de stationnement pour deux-roues**
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, **1 place de stationnement** pour quatre lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour toute demande de permis de construire ou de lotir, il sera exigé un schéma des plantations à conserver ou à créer.

Dans tous les cas, au minimum 20% de la surface de chaque terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de **1 arbre** pour quatre places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Dans le secteur 2AUa, le COS applicable est de 0,60.

Dans le secteur 2AUb, le COS applicable est de 0,20.

Dans le secteur 2AUt, le COS le COS applicable est de 0,10.

Le COS n'est ni applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à caractère scolaire, sanitaire ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2AU 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone à urbanisée classée « **zone 2AU** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** recouvre des terrains non équipés à réserver pour **l'exploitation agricole ou l'élevage**.

Dans cette zone, il est essentiel d'interdire les occupations du sol de nature de porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations et à dégrader les paysages. Seules des opérations d'agritourisme de faible envergure sont autorisées à conditions qu'elles respectent l'équilibre agricole et paysager de la zone.

Rappel

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et les forêts non classées. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les nouvelles constructions n'étant pas directement liées aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les logements autres que de fonction ou de gardiennage
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les ateliers, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, peuvent être incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivant :

- Le changement de destination de constructions ayant un intérêt architectural et / ou patrimonial à condition que leur nouvelle affectation ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles (constructions destinées au matériel et aux récoltes, et au logement du personnel de l'exploitation)
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les travaux d'extension limités à 20 % de la SHON tendant à l'amélioration de l'hygiène et du confort
- Les carrières ou gravières et installations qui y sont liées
- La création de structures de faible envergure (Aucune opération d'agritourisme ne sera autorisée sur des parcelles dont la superficie excède 5 000 m²), la mise en valeur des bâtiments et équipements patrimoniaux, ainsi que leur embellissement, à des fins touristiques et culturelles complémentaires à l'exploitation agricole
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques liés à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière (cf. Article R*123-20-1, modifié par Décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009- art 4) et dont l'implantation dans la zone est impérative pour des raisons techniques, sous réserve d'être réversible, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Ces équipements devront être installés prioritairement à proximité d'infrastructures EDF existantes (poste et lignes).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

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

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

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

(1) Voir précisions en annexe.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome. Ainsi, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'épuration autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **35 mètres** de l'axe de la RD9 à proximité de la zone agglomérée, à **25 mètres** de l'axe des RN6 et RN8, à **10 mètres** de l'axe des autres voies publiques, à **5 mètres** de l'axe des autres voies privées, ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir, et à **10 mètres** des bords des cours d'eau et autres points d'eau (source, marre, étang, puit). Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nouvelle pourrait fragiliser ou endommager un bâtiment, un équipement ou un ouvrage public existant, la réalisation d'un ouvrage de protection permettant d'assurer le bon fonctionnement du bâtiment, de l'équipement ou de l'ouvrage public existant et de la sécurité de ces usagers sera exigée.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à **4 mètres** au moins des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la côte du domaine public ou de la chaussée et/ou du sol naturel avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment jusqu'au faîtage de la construction.

La hauteur de tout point d'une construction à usage d'habitation, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **5,50 mètres** et/ou **2 niveaux (RDC + combles)**.

La hauteur de tout point d'une construction technique directement liée à l'agriculture, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **10,50 mètres** et/ou **3 niveaux (R + 2)** avec combles aménageables dans le cas de toiture en pente.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et à la et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures métalliques doivent être peintes de couleur tuile ou rouille. Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton sont interdites.

Les ouvertures de type « lucarne » sont autorisées en toiture jusqu'au droit de la façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **40 % de la SHON construite**.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

Les clôtures devront être implantés en limite des trottoirs dans le cas où ceux-ci existent et on une largeur minimale de 1,20 mètres. Dans tous les autres cas, les clôtures devront être implantées à une distance au moins égale à :

- **2 mètres** du bord de la chaussée dans le cas d'une voie communale et de toute voie privée ouverte à la circulation publique d'une emprise minimale de 5 mètres d'une emprise minimale de exempte de trottoir et/ d'accotements stabilisés.
- **5 mètres** des routes départementales.
- **10 mètres** de l'axe des RN5, RN6, RN8.

La simplicité volumes et des silhouettes, notamment en toiture sera recherchée.

Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent être alignées verticalement et horizontalement sur la façade.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, une **SHON de 200 m²** Maximum est autorisée.

Pour les constructions existantes, hormis à usage d'habitation, l'extension maximale motivée par un accroissement de l'activité agricole ou par un projet agritouristique, est autorisée à hauteur de **40% de la SHON construite**.

ARTICLE A 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone agricole classée « **zone A** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1N

La zone 1N recouvre deux **secteurs destinés à recevoir des équipements de sports, de loisirs et socio-éducatifs, culturels et économiques**. L'objectif est d'y mettre en valeur certains espaces naturels de manière à accueillir des constructions, des activités et événements en lien direct avec le milieu environnant, et directement liés à une utilisation conforme et normale d'équipements respectueux de l'équilibre naturel et paysager de la zone.

Elle comprend notamment la zone qui correspond au jardin ethnobotanique situé à Habitation-Rivière Sud.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

Cette zone 1N comporte les deux secteurs suivants :

Le secteur 1Npe de capacité d'accueil limitée dans lequel seuls les constructions et aménagements liés aux activités et loisirs nautiques ainsi qu'à la pratique de la pêche notamment traditionnelle sont autorisés. Ce secteur concerne deux zones jouxtant des espaces naturels : Les zones prévues dans le Cul de Sac du Cap Ferré, à l'embouchure de la ravine Trou Manuel et à l'embouchure du canal O'Neill sont non équipées.

Ce secteur, à l'exception du Cul de Sac du Cap Ferré, est desservi par le réseau d'assainissement collectif existant, en cours de réalisation ou programmé.

Le secteur 1Ncu concerne un terrain situé à Pointe Petite Poterie, en bord de mer, destiné à accueillir une chapelle en remplacement celle existant sur l'îlet Petit Duprey. Cet équipement culturel et culturel sera destiné à recevoir du public.

Rappel

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et les forêts non classées. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

- Les nouvelles constructions n'étant pas directement liées aux équipements de sports, de loisirs et socio-éducatifs, culturels et liées à la pratique de la pêche traditionnelle
- Les logements autres que de fonction ou de gardiennage
- Les commerces et autres locaux d'activités
- Les campings et caravanings
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de véhicules hors d'usages (VUH)
- L'ouverture de carrières

ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous conditions, les types d'occupations et d'utilisation du sol suivants :

Dans les secteurs 1Npe, 1Ncu et dans l'enceinte du jardin ethnobotanique, les aménagements, constructions, installations, ainsi que les équipements attenants implantés à proximité immédiate, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil ⁽¹⁾.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées projetées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

⁽¹⁾ Voir précisions en annexe.

ARTICLE 1N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

Dans les secteurs 1Npe et 1Ncu, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome. Ainsi, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'épuration autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires en vigueur.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE 1N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLESN

Sans objet.

ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à **25 mètres** de l'axe de la RD9 à proximité de la zone agglomérée, à **10 mètres** de l'axe des autres voies publiques, à **5 mètres** de l'axe des voies privées ouvertes à la circulation publique ou dans le respect de l'alignement des voies publiques prévu ou à prévoir.

Les constructions doivent être édifiées à **10 mètres** des bords des cours d'eau, du rivage maritime et autres points d'eau (source, marre, étang, puit).

Seules les constructions légères, non closes, à usage d'abri peuvent être édifiées en bordure des cours d'eau, du rivage maritime et autres points d'eau (source, marre, étang, puit).

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Le long des sentes piétonnes balisées et/ou répertoriées les constructions devront respecter un retrait de **2 mètres** par rapport à l'axe.

ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à **4 mètres** au moins des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la cote du domaine public ou de la chaussée ou du terrain naturel situé du côté de l'accès principal ou de la façade principale sur voie.

La hauteur d'une construction est mesurée avant les travaux nécessaires à l'implantation du bâtiment et jusqu'au faitage de la construction nouvelle.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans l'enceinte du jardin ethnobotanique la hauteur de tout point d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure, ne peut excéder **10,50 mètres** correspondant à un bâtiment de **3 niveaux (R + 2)**, hors sous sol.

Dans les secteurs 1Npe et 1Ncu, la hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 4,50 mètres correspondant à un bâtiment de 1 niveau (RDC), hors sous sol.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation et à la et aux recommandations de construction parasismique en vigueur.

Les toitures en pente à 2 pans (sauf exception en cas de construction isolée où 4 pans peuvent être autorisés) avec le faîtage dans le sens de la longueur ou de l'alignement doivent présenter une inclinaison comprise entre **15 et 30 degrés**.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée non peinte, amiante ciment, papier goudronné ainsi que les toitures en béton sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les briques creuses ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les vérandas ne sont autorisées qu'à la double condition, de ne pas contrarier le volume originel de la construction et de ne pas excéder **40 % de la Surface de Plancher construite**.

Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive implantée à **0,50 mètres** de la limite séparative.

ARTICLE 1N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dan la zone 1N.

ARTICLE 1N 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone naturelle classée « **zone 1N** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.

ZONE 2N

La **zone 2N** recouvre des terrains non équipés, à protéger pour conserver leur caractère propre, leurs paysages, leur faune et leur flore.

Font également partie de cette zone les terrains jugés inconstructibles pour des raisons de risques. Le règlement a donc pour but de s'opposer à toute dégradation du site, interdisant dans la zone toute construction et tous travaux susceptibles de modifier l'équilibre écologique du milieu, ou de nuire à la qualité des sites.

Rappel

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et les forêts non classées. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol nouvelles

ARTICLE 2N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les travaux d'extension et d'amélioration sous condition que la SHON initiale ne soit pas dépassée de plus de 20%.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'application du présent règlement, la reconstruction suite à un sinistre et ou une catastrophe naturelle est autorisée sous conditions. La construction ou les constructions devront être reconstruite à l'identique en tenant compte des normes techniques et des standards de confort en vigueur, sans portée atteinte à l'environnement immédiat. Dans tous les cas, la SHON de toutes constructions nouvelles ne pourra excéder plus de 20% de la SHON initiale des bâtiments sinistrés. Cette disposition s'applique également aux constructions fortement endommagé ou détruites lors du passage du cyclone Dean en 2007.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (1).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 2N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation existante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être équipée des dispositifs de traitement et d'épuration autonomes, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

4. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être autant que possible enfouis.

ARTICLE 2N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

(1) Voir précisions en annexe.

ARTICLE 2N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS dan la zone 2N.

ARTICLE 2N 15 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS

L'ensemble des dispositions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans la zone naturelle classée « **zone 2N** » est applicable sous réserve de conformité avec les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et les mesures d'application prévues par la réglementation en vigueur.