



PLU

Plan

Local

Urbanisme



# Case -Pilote

REGLEMENT

*Prescrit le 11 mai 2010  
Arrêté le 17 octobre 2018  
Enquête publique du 08/04/19 au 07/05/19  
Approuvé le 15 juillet 2019*

**ADUAM**

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT  
DE MARTINIQUE



---

# SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1 .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2 .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3 .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	62
ANNEXES DU REGLEMENT .....	106
GLOSSAIRE ET DEFINITION .....	107
Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme .....	112
Emplacements réservés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme .....	113
Éléments protégés en application des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.....	114

*NB : le Règlement répond aux exigences du Code de l'Urbanisme existant après la modification du Code de l'Urbanisme de janvier 2016, suite à l'entrée en vigueur des ordonnances et décrets d'application de la loi ALUR.*

## INTRODUCTION

---

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

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

Composantes particulières des documents graphiques :

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

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

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

### ADAPTATIONS MINEURES

---

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

### ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

---

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

### AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du

présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

### **BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

---

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

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

### **ESPACES BOISES CLASSES**

---

**Au titre de l'article L.113-1** du Code de l'Urbanisme, des terrains peuvent être identifiés aux documents graphiques comme Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer (EBC).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### LOTISSEMENT

---

**Au titre de l'article L.442-9** du Code de l'Urbanisme, les règles contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un Plan local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre coloris définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 précitée, si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Au titre de l'article L.442-14, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- 1° La date de la non opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

### PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

---

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

### PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

---

**En application de l'article L.111-16**, et nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des Plans Locaux d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, des plans d'aménagement de zones et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de constructions et matériaux concernés est fixée par décret.

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° les équipements de récupération des eaux de pluies, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

### **DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION ET L'HABITAT**

---

Pour les constructions du secteur tertiaire (bureaux, établissements scolaires, établissement de santé...), le pétitionnaire doit faire la démonstration qu'il suit une démarche de haute Qualité Environnementale selon le référentiel reconnu et adapté, en usage sur le territoire martiniquais à la date de dépôt du permis de construire.

Pour les logements, les objectifs de haute performance écologique sont à minima :

#### **a- Performance au niveau de la gestion des déchets**

Tout projet de construction de logement éligible à la performance écologique devra réserver un espace dédié au compostage des déchets organiques et disposer d'un dispositif performant pour le tri des emballages et autres déchets ménagers.

#### **b- Performance au niveau de la consommation d'eau**

Tout projet de construction de logement éligible à la performance écologique doit prévoir la mise en place des éléments de réduction de la consommation (dispositif de récupération et utilisation d'eau de pluie, équipement de robinetterie/plomberie à faible débit, temporisation...).

#### **c- Performance au niveau de la consommation d'énergie distribuée par le concessionnaire**

Tout projet de construction éligible à la performance écologique doit viser la réduction de la consommation d'énergie distribuée par le concessionnaire et concomitamment la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Cela passe essentiellement par une réduction de la consommation et donc une bonne conception des bâtiments dans leur environnement (isolation, hauteur sous plafond suffisante, bonne circulation d'air, ouverture sur la façade en dépression, mise en place de brasseurs d'air en suffisance, gestion des bruits extérieurs, mise en place d'équipements peu énergivores, recours le plus possible à la luminosité naturelle, protection des façades exposées aux rayonnements solaires par des brise-soleil, débords de toitures suffisants, mise en place d'écrans

végétaux, recours à des équipements de production d'énergie autonome et écologique (éolienne, panneaux solaires,...)).

### **d- Conditions d'obtention**

Pour pouvoir justifier du bénéfice de la performance écologique, le pétitionnaire doit répondre aux conditions d'obtention du label ECODOM+ ou tout label ou démarche de certification devant par la suite s'y substituer et justifier de sa démarche lors du dépôt du permis de construire.

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

---

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

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

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

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

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

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

## **REGLES DE CONSTRUCTION**

---

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

## **SERVITUDE DE PASSAGE LONGITUDINALE**

---

**Au titre de l'article R.121-9**, la servitude de passage longitudinale des piétons instituée par l'article L.121-31 a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du Domaine Public Maritime, sous réserve des dispositions des articles R.121-10 à R.121-18 du Code de l'Urbanisme.

**Au titre de l'article R.121-10**, la limite à partir de laquelle est mesurée l'assiette de la servitude de passage longitudinale est selon le cas :

- 1° La limite haute du rivage de la mer, tel qu'il est défini par le 1° de l'article L.2111-4 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques ;

- 2° La limite du côté de la terre, des lais et relais de la mer compris dans le Domaine Public Maritime naturel par application du 3° du même article ;
- 3° La limite des terrains soustrait artificiellement à l'action du flot compris dans le Domaine Public Maritime naturel en application des dispositions du dernier aliéna du même article ;
- 4° La limite des terrains qui font partie du Domaine Public Maritime artificiel tel qu'il est défini par l'article L.2111-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

**Au titre de l'article R.212-12**, le tracé ainsi que les caractéristiques de la servitude de passage longitudinale peuvent être modifiés dans les conditions définies par les articles R.121-14 à R.121-18 et R.121-21 à R.121-25 notamment pour tenir compte de l'évolution prévisible du rivage afin d'assurer la pérennité du sentier permettant le cheminement des piétons.

En application des dispositions de l'article R.121-13 du Code de l'Urbanisme, la servitude de passage longitudinale peut être suspendues à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- 1° Lorsque les piétons peuvent circuler le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passage ouverts au public ;
- 2° Si le maintien de la servitude de passage fait obstacle au fonctionnement soit d'un service public, soit d'un établissement de pêche bénéficiaire d'une concession, soit d'une entreprise de constructions ou de réparation navale ;
- 3° A l'intérieur des limites d'un port maritime ;
- 4° A proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale ;
- 5° Si le maintien de la servitude de passage est de nature à compromettre soit la conservation d'un site à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou archéologique, soit la stabilité des sols ;
- 6° Si l'évolution prévisible du rivage est susceptible d'entraîner un recul des terres émergées.

La suspension de la servitude est prononcée dans les conditions définies par les articles R.121-16 à R.121-18 et R.121-20 à R.121-25 du Code de l'Urbanisme.

**Au titre de l'article R.121-4 du Code de l'Urbanisme**, et sans préjudice de l'application du 1° de l'article L.121-32, la distance de quinze mètres par rapport aux bâtiments à usage d'habitation mentionnée à l'article L.121-33 peut être réduite :

1° Lorsque le bâtiment à usage d'habitation est, en raison de la configuration des lieux, situés à un niveau sensiblement plus élevé que celui de l'emprise de la servitude ;

2° S'il existe déjà, dans cet espace de quinze mètres, un passage ouvert à la libre circulation des piétons ;

-3° Si le mur clôturant le terrain sur lequel est situé le bâtiment est lui-même à moins de quinze mètres dudit bâtiment.

**Au titre de l'article R.121-15**, et dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article R.121-14, la distance de quinze mètres peut également être réduite avec l'accord du propriétaire du bâtiment. Cet accord doit résulter d'une convention passée avec une collectivité publique ou un groupement de collectivités publiques.

### SERVITUDE DE PASSAGE TRANSVERSALE

---

**Au titre de l'article R.121-42 du Code de l'Urbanisme**, la distance d'au moins cinq cent mètres mentionnés à l'article L.121-51 se mesure en ligne droite entre le débouché sur le rivage de la mer de



la voie ou chemin privé servant d'assise à la servitude ou, le cas échéant, des sentiers d'accès immédiat qui les prolongent, et tout accès au rivage par une voie publique ou un chemin rural.

### LA STRUCTURE DU REGLEMENT

---

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

Conformément, à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, modernisation du PLU,

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

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

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

#### CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations.

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Cette zone correspond au centre-bourg, aux quartiers de l'Enclos, l'Autre Bord et de la Batterie. Cœur historique et socio-économique de la commune, il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

Le bâti est généralement implanté en alignement du domaine public.

La zone comprend des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

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

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les commerces de gros.
  - ♦ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

- ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
- ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les industries.
  - ◆ L'ouverture de carrières.
  - ◆ Les entrepôts.
  - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ◆ Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
    - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
    - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
    - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.

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

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé



## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 1. L'emprise au sol des constructions

Non règlementé

#### 2. La hauteur des constructions

##### Définition :

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

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 8.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 13 mètres ;



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

##### Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

##### Implantation par rapport à la RN2 :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5m de l'alignement de la voie.

##### Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement.

Au niveau des rues Gambetta, Perrinon et Schoelcher, les rez-de-chaussée devront être implantés à un mètre de l'alignement. En cas de construction en étage, ce dernier pourra être implanté à l'alignement de la voie.

Les saillies de balcons ne devront pas dépasser 0.80 mètre. Le surplomb du domaine public ne doit pas être inférieur à 4 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

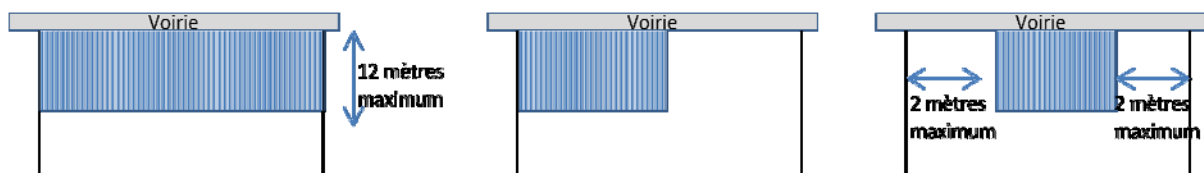
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de projets de réhabilitation de bâti.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 m,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait maximal de 2 mètres.



Source ADDUAM

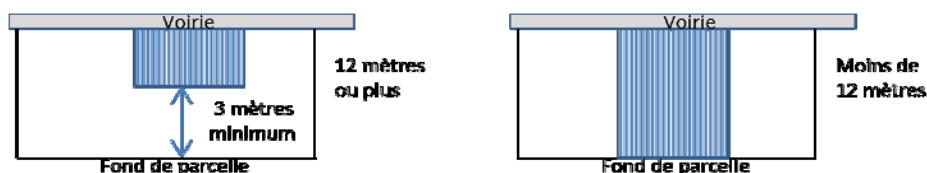
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### 5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :

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

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



Source ADDUAM

### **6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines et Domaine Public Maritime**

Les constructions devront s'implanter à :

- 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines,
- 10 mètres minimum par rapport au Domaine Public Maritime.

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

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

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

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

#### **1. Implantation et volumétrie**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre. Les talus se limiteront à l'emprise du bâtiment.

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

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

#### **2. Façades**

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

Au niveau des rues Gambetta, Perrinon et Schoelcher, les pignons sur rue sont interdits.

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

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

#### **3. Toitures**

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 30%.

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants et de teinte comprise dans la palette du rouge terre cuite à rouge vieilli nuancé.

La pose de châssis de toit, lucarnes, sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

#### **4. Ouvertures**

La forme et la disposition des ouvertures respecteront un principe de verticalité. Les ouvertures horizontales de type baies vitrées sont interdites aux étages, mais admises en rez-de-chaussée, uniquement dans le cas d'implantation d'un commerce.

#### **5. Installations d'énergies alternatives**

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

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

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

#### **6. Balcons, clôtures**

Les balcons doivent avoir un traitement léger, avec des garde-corps de type fer forgé. Les balcons en matériaux pleins sont interdits.

Les balcons doivent être positionnés de manière symétrique par rapport au milieu de la façade et présenter un retrait de 50 cm par rapport à la largeur totale de la façade.

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

#### **7. Autres équipements**

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

#### **8. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.  
Ces constructions sont repérées au plan graphique

#### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

Les aires de stationnement collectives doivent présenter un arbre pour 3 emplacements de stationnement.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **1. Accès**

##### Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

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

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. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), indépendants des accès automobiles.

### **2. Voirie**

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

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

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assurée selon les normes en vigueur.

#### **3. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

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

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

### **4. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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

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

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

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

### **5. Réseau électrique**

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

### **6. Communications numériques**

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

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

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

### **7. Déchets**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Cette zone correspond aux premiers quartiers d'extension du bourg (Petit Fourneau, Derrière l'Enclos) ainsi que les quartiers périphériques de Maniba, Choiseul, Vétiver, La Caraïbe et la partie basse des Hauts de Maniba. Le bâti y est mixte avec la présence de commerces et de services.

Elle comprend :

- Un secteur U2a correspondant aux opérations d'aménagement d'ensemble où une densité et une hauteur plus importante des constructions est autorisée.
- Un secteur U2b relative au lotissement de la Caraïbe.

La zone comprend :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : arbres isolés à protéger, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**



## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

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

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les commerces de gros.
  - ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
  - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les industries.
  - ◆ L'ouverture de carrières.
  - ◆ Les entrepôts.
  - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ◆ Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
    - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
    - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
    - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans

le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

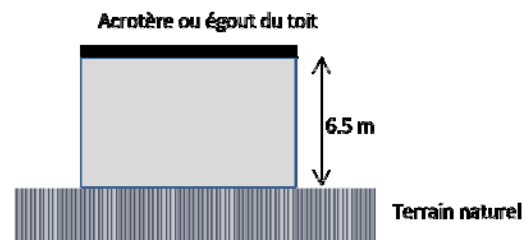
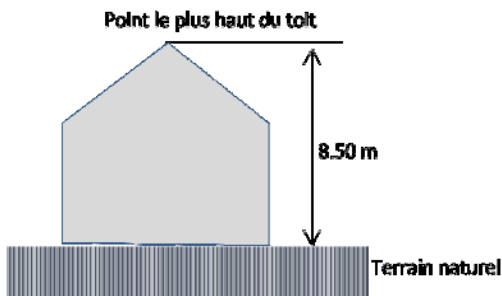
**2. La hauteur des constructions**

Définition :

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

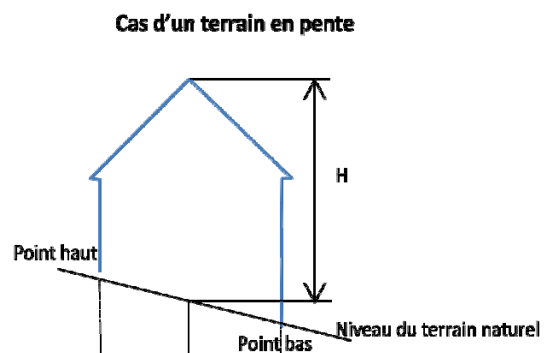
La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 8.50 mètres ;



Source ADDUAM

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



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

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

Sur le secteur U2a :

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 13 mètres au faîtage du toit.

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

Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Implantation par rapport à la RN2 :

Dans les limites de l'agglomération (définies par délibération du Conseil Municipal), les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Pour les zones hors agglomération, les constructions devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de la voie.

Implantation par rapport aux autres voies :

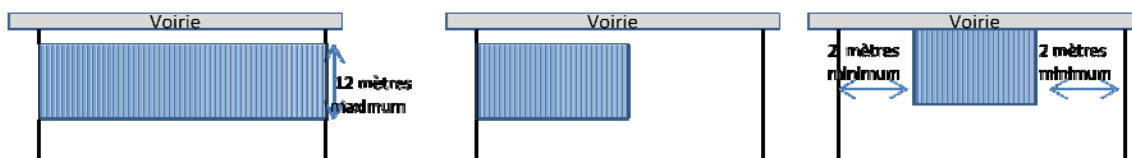
Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

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

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

Excepté sur le secteur U2b, les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 m,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 2 mètres.



Source ADDUAM

**Sur le secteur U2b :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3.5 mètres.

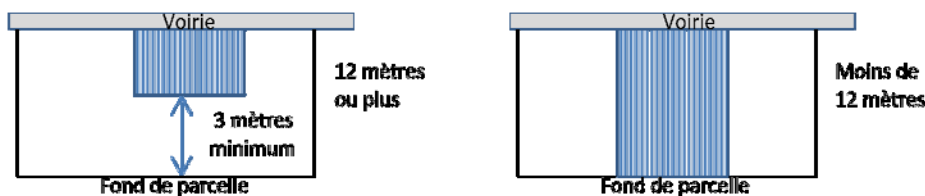
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

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

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



Source ADDUAM

**6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines et Domaine Public Maritime**

Les constructions devront s'implanter à :

- 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines,
- 10 mètres minimum par rapport au Domaine Public Maritime.

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

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

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

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

**1. Implantation et volumétrie**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre. Les talus se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

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

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **2. Façades**

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

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

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

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

### **3. Toitures**

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°. Dans le cas d'une toiture végétalisée, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants.

La pose de châssis de toit, lucarnes sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Des toitures terrasse peuvent être admise en cas d'extension couverte d'une construction, dans la limite maximale d'1/3 de la surface de couverture.

### **4. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **5. Clôtures**

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

### **6. Autres équipements**

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

### **7. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Il est exigé que 25% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprendront :

- Une zone non constructible d'une largeur de 6 mètres en fond de terrain ou le long de la RN2 devant faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris des piscines.
- Un espace commun à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente, excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de :

5% minimum pour une unité foncière de moins de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot,

De 10% minimum pour une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot. Pour les grandes unités foncières, cette superficie d'espace commun sera répartie en plusieurs entités.

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

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

Cependant,

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

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

### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les établissements scolaires, équipements recevant du public : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement compte tenu de sa capacité d'accueil ;
- Pour les commerces et activités économiques, il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureau : une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

### **1. Accès**

#### *Définition :*

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



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

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

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

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. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), indépendants des accès automobiles.

### **2. Voirie**

La création de voies publiques ou privée ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une emprise d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, pour les lotissements de moins de 6 lots, une emprise minimale de 6 mètres est autorisée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

### **1. Alimentation en eau potable**

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

### **2. Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré selon les normes en vigueur.

### **3. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

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

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

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

### **4. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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

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

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

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

### **5. Réseau électrique**

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

### **6. Communications numériques**

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

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

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

### **7. Déchets**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

Cette zone correspond aux quartiers de Fond Bourlet bas, Fond Bellemare, la partie haute des Hauts de Maniba, le Cap et Fond Boucher. Le bâti est majoritairement individuel.

Elle comprend un secteur U3a destiné à recevoir une opération de logements sociaux au quartier Fond Bourlet bas.

Elle comprend un secteur U3b sur le quartier de Fond Bourlet Haut où la densité des constructions est moindre pour des raisons paysagères.

Cette zone comprend également :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : arbres isolés à protéger, alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières au paragraphe 2 est admise.

#### Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les logements.
  - ◆ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
  - ◆ La restauration.
  - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
  - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les bureaux.

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les commerces de gros.
  - ♦ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - ♦ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
  - ♦ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les industries.
  - ♦ L'ouverture de carrières.
  - ♦ Les entrepôts.
  - ♦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - ♦ Les centres de congrès et d'exposition.

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ♦ Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
    - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
    - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
    - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

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

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Sur le secteur U3a, l'ensemble des constructions seront à vocation sociale.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de la parcelle. En cas de division foncière, cette emprise au sol s'applique à chaque lot créé.

Sur le secteur U3b, la densité maximale des constructions autorisée est de 5 logements/hectare.

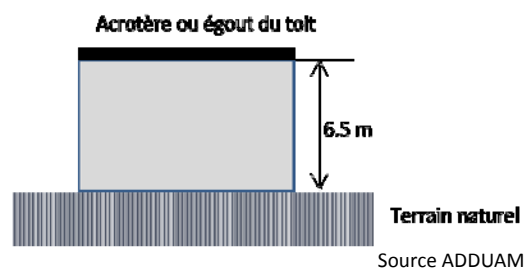
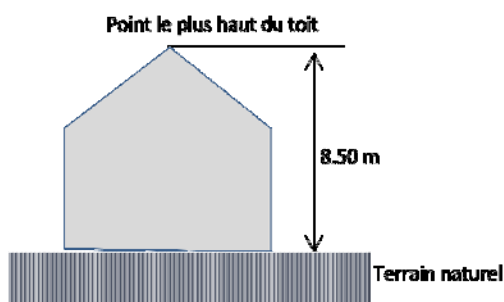
**2. La hauteur des constructions**

*Définition :*

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

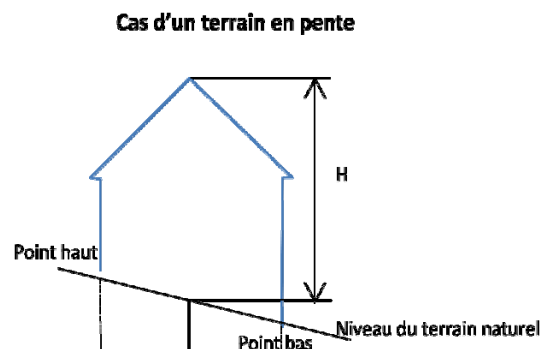
La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 8.50 mètres ;



Source ADDUAM

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



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

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

### Sur le secteur U3a :

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 13 mètres au faîtage du toit.

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

#### Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

#### Implantation par rapport à la RN2 :

Les constructions devront s'implanter à 75 mètres de l'axe de la voie.

#### Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

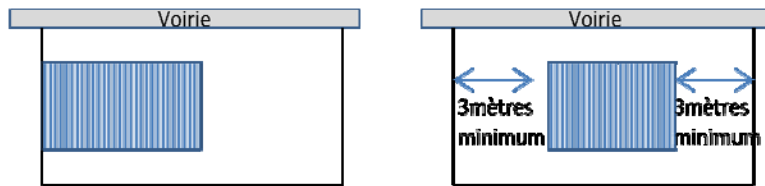
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 m,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.





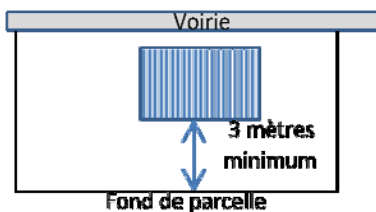
Source ADDUAM

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### **5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

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



Source ADDUAM

#### **6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines et Domaine Public Maritime**

Les constructions devront s'implanter à :

- 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines,
- 10 mètres minimum par rapport au Domaine Public Maritime.

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

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

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

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

#### **1. Implantation et volumétrie**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre. Les talus se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

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

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

### **2. Façades**

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

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

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

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

### **3. Toitures**

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°. Dans le cas d'une toiture végétalisée, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants.

La pose de châssis de toit, lucarnes sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Des toitures terrasse peuvent être admise en cas d'extension couverte d'une construction, dans la limite maximale d'1/3 de la surface de couverture.

### **4. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **3. Clôtures**

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

#### **4. Autres équipements**

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

#### **5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler. Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les parkings de plus de 12 places doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois places.

Il est exigé que 40% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprendront :

- Une zone non constructible d'une largeur de 6 mètres en fond de terrain ou le long de la RN2 devant faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris des piscines.
- Un espace commun à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente, excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de :
  - 5% minimum pour une unité foncière de moins de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot,
  - De 10% minimum pour une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot. Pour les grandes unités foncières, cette superficie d'espace commun sera répartie en plusieurs entités.

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

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

Cependant,

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

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

### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les commerces et activités économiques, il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureau : une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **1. Accès**

##### Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de

viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

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

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

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. Les abords des accès doivent être dégagés et éloignés des carrefours existants, des virages, de façon à assurer la sécurité et la meilleure visibilité possible.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), indépendants des accès automobiles.

### **2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une emprise d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, pour les lotissements de moins de 6 lots, une emprise minimale de 6 mètres est autorisée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

### **1. Alimentation en eau potable**

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

### **2. Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré selon les normes en vigueur.

### **3. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

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

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

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

### **4. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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

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

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

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

### **5. Réseau électrique**

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

### **6. Communications numériques**

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

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

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

### **7. Déchets**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone correspond aux emprises réservées au développement des activités économiques sur les quartiers de Maniba et de Plateforme.

Elle comprend un secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Plateforme.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**



## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ L'artisanat et le commerce de détail.
  - ◆ La restauration.
  - ◆ Les commerces de gros
  - ◆ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
  - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques.
  - ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration.
  - ◆ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les bureaux.
  - ◆ Les entrepôts

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :

- ◆ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les industries.
  - ◆ L'ouverture de carrières.
  - ◆ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - ◆ Les centres de congrès et d'exposition.

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

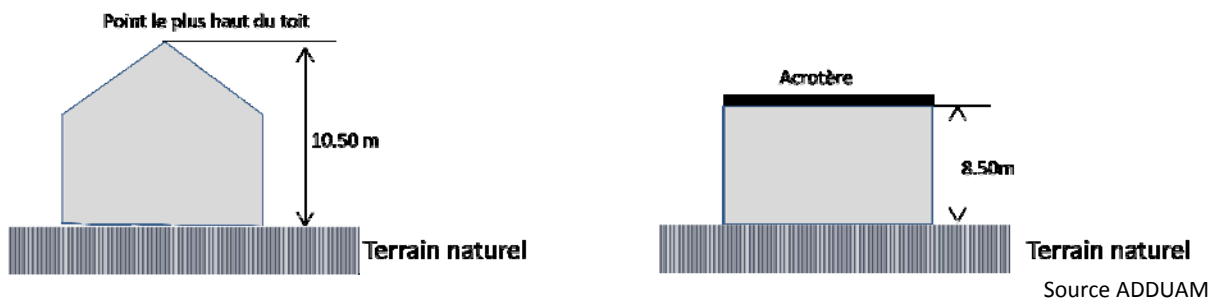
**2. La hauteur des constructions**

**Définition :**

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

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 8.50 mètres ;

La hauteur au faîtage du toit est limitée à 10.50 mètres.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

Sur le secteur UEa :

La hauteur de tout point d'une construction est limitée :

- A 12 mètres à l'égout du toit ;
- A 14 mètres au faîtage du toit.

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

Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Implantation par rapport à la RN2 :

Les constructions devront s'implanter à 35 mètres de l'axe de la voie.

Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

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

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

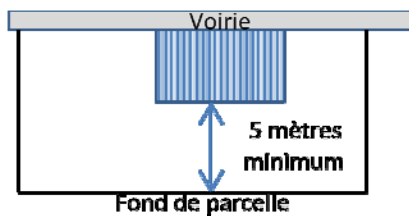
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

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



Source ADDUAM

**6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines**

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines.

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

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

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

Les constructions et installations à édifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

**1. Façades**

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

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

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

**2. Toitures**

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants.

La pose de châssis de toit, lucarnes sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **3. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **4. Clôtures**

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2.00 mètres sur rue. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 1 mètre, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

Aucune clôture n'est autorisée sur les limites séparatives.

### **5. Autres équipements**

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les parkings de plus de 12 places doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois places.

Il est exigé que 20% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

Il est exigé :

- Pour les commerces, il est exigé une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les autres activités économiques, il est exigé une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureau, d'activités médico-sociales : une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les équipements de services d'intérêt général : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins générés par l'équipement (employés et visiteurs) compte tenu de sa capacité d'accueil.

Dans une construction nouvelle à destination de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### 1. Accès

#### *Définition :*

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR), indépendants des accès automobiles.

Tout accès individuel sur la RN2 est interdit.

### 2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères,
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies dites principales (à double sens de circulation) doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour (rayon de 11 mètres).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

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

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré selon les normes en vigueur.

#### **3. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

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

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

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

### **4. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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

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

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

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

### **5. Réseau électrique**

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

### **6. Communications numériques**

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

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

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

### **7. Déchets**

Un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Cette zone correspond à l'emprise foncière du port de pêche. Elle est exclusivement réservée aux constructions et installations nécessaires à une activité portuaire. Des bâtiments susceptibles de valoriser les produits de la pêche peuvent être également autorisés.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les industries (constructions et installations nécessaires à l'activité d'un port de pêche (cabanes de pêcheurs, point d'avitaillement en carburant, machine à glace...))
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Le commerce de détail permettant la valorisation des produits de la pêche
  - ♦ La restauration, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher permettant la valorisation des produits de la pêche.
  - ♦ Les commerces de gros des produits de la pêche
  - ♦ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration dès lors :
    - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usages de la zone ;
    - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat ;
    - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat ;
    - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
  - ♦ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.

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

#### Sont interdits toutes les constructions non mentionnées au paragraphe 1 :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.****1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

**2. La hauteur des constructions*****Définition :***

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

La hauteur des cabanes de pêche est limitée à 4.50 mètres au faîtage ;

La hauteur de la machine à glace est limitée à 8.00 mètres au faîtage.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

**5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

Non règlementé

**6. L'implantation des constructions par rapport au Domaine Public Maritime**

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum du Domaine Public Maritime.

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

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

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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 sont interdites.

Les couvertures seront de teintes rouge terre cuite naturelle ou rouge vieilli nuancé.

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

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

### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **1. Accès**

##### *Définition :*

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

#### **3. Voirie**

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

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

**1. Alimentation en eau potable**

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

**2. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

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

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

**3. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

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

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

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

**4. Réseau électrique**

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

**5. Communications numériques**

Non règlementé

**6. Déchets**

Un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir une extension de l'urbanisation en continuité des sites bâtis ou sous forme de nouveaux pôles d'urbanisation.

Elle comprend :

- La zone 1AUa située à Plaisance
- La zone 1AUb correspondant à des emprises foncières au quartier de Fond Bourlet Haut.

La zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

Les projets de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées pour chacune de ces zones dans le présent PLU (pièce n°4 du présent dossier) et respecter les dispositions du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les logements.
  - ♦ Les hébergements.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ L'artisanat et le commerce de détail.
  - ♦ La restauration.
  - ♦ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
  - ♦ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté ceux mentionnés au paragraphe 2.
- Parmi les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, la sous-destination suivante :
  - ♦ Les bureaux.

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les commerces de gros.
  - ♦ L'ouverture de terrains de camping, l'implantation de Résidences Mobiles de Loisirs (RML), d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - ♦ Les installations de dépôts d'hydrocarbures liées à un poste de distribution de carburant.
  - ♦ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration



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

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les commerces dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ◆ Les constructions à destination d'activités artisanales dès lors :
    - Qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
    - Que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
    - Que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Sur la zone 1AUa, 30% des constructions seront à vocation sociale.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 1. L'emprise au sol des constructions

##### Sur la zone 1AUa :

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

##### Sur la zone 1AUb :

Sur la zone 1AUb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la parcelle. En cas de division foncière, cette emprise au sol s'applique à chaque lot créé.

La densité maximale des constructions autorisée est de 5 logements/hectare.

#### 2. La hauteur des constructions

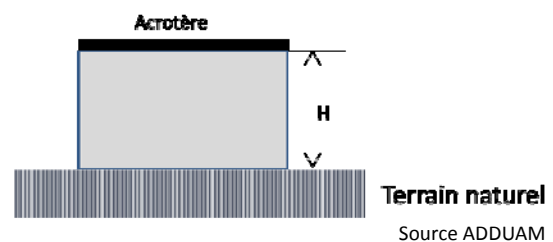
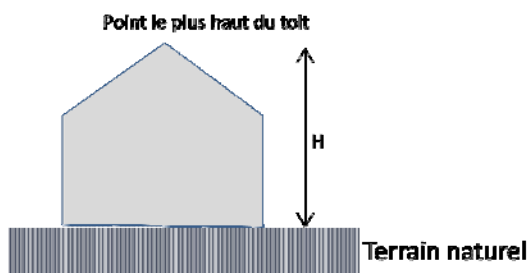
##### Définition :

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

##### Sur la zone 1AUa :

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 10.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 12.50 mètres ;

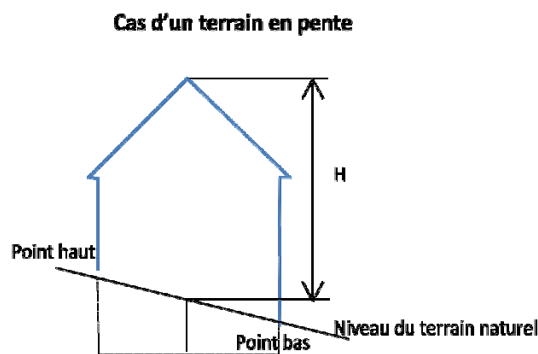


##### Sur la zone 1AUb :

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6.50 mètres ;

La hauteur au faîtage est limitée à 8.50 mètres ;

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



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

#### **Définition :**

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

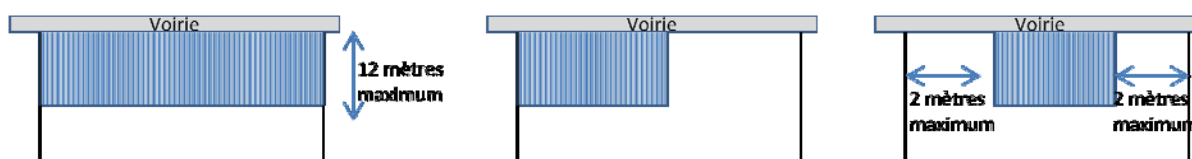
Pour les bâtiments inférieurs ou égaux à R+1, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

Pour les bâtiments supérieurs à R+1, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

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

Pour les bâtiments inférieurs ou égaux à R+1, les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 12 m,
- Soit sur une des limites séparatives,
- Soit en observant un retrait minimal de 2 mètres.



Source ADDUAM

Pour les bâtiments supérieurs à R+1, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **5. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain :**

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

## **6. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines**

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges de rivières et ravines.

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

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

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

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

#### **1. Implantation et volumétrie**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre. Les talus se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Les murs de soutènement devront être obligatoirement végétalisés.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

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

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

#### **2. Façades**

Les différentes façades doivent recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

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

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

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

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

Sur la zone 1AUa :

Les façades des constructions auront une longueur maximale de 40 mètres.

### **3. Toitures**

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°. Dans le cas d'une toiture végétalisée, il n'est pas exigé de pente minimale de toiture.

Les couvertures doivent être constituées de matériaux non réfléchissants.

La pose de châssis de toit, lucarnes sont autorisés à condition d'être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Sur la zone 1AUa :

Les constructions auront l'égout de toiture parallèle aux courbes de niveaux.

### **4. Installations d'énergie alternatives**

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

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

### **5. Eau chaude sanitaire**

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

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **6. Clôtures**

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

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre sur rue et en limites séparatives. Les murs bahuts auront une hauteur maximale de 60 cm, surmontés uniquement par des éléments ajourés.

### **7. Autres équipements**

Les équipements de climatiseurs, de récupération de l'eau de pluie, doivent être implantés de façon la plus discrète possible par rapport au domaine public.

Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

Les espaces libres non affectés ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les parkings de plus de 12 places doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois places.

#### Sur la zone 1AUa :

Il est exigé que 25% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comprendront :

- Une zone non constructible d'une largeur de 6 mètres en fond de terrain devant faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements liés à la détente y compris des piscines.
- Un espace commun à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente, excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de :
  - 5% minimum pour une unité foncière de moins de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot,
  - De 10% minimum pour une unité foncière de plus de 5000 m<sup>2</sup> au total, avant découpage par lot. Pour les grandes unités foncières, cette superficie d'espace commun sera répartie en plusieurs entités.

#### Sur la zone 1AUb :

Il est exigé que 40% au moins de la superficie de terrain soit traité en espace de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les commerces et activités économiques, il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### 1. Accès

#### Définition :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

### 2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes couvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une emprise d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, pour les lotissements de moins de 6 lots, une emprise minimale de 6 mètres est autorisée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

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

### 1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent

pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

### **2. Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré selon les normes en vigueur.

### **3. Eaux usées**

#### **Sur la zone 1AUa :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

#### **Sur la zone 1AUb :**

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

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

### **4. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau collecteur, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

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

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

### **5. Réseau électrique**

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

### **6. Communications numériques**



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

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

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

### **7. Déchets**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt

Cette zone regroupe les espaces naturels destinés à recevoir un projet d'équipements sportifs et touristiques au Cap Enragé. Elle est actuellement fermée à l'urbanisation. Une procédure de révision du PLU est obligatoire avant tout projet de construction.

La zone comprend des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignements d'arbres ou haies à protéger.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

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

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

Cependant,

- La suppression d'une haie l'élagage d'un arbre localisés dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Non règlementé

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

Non règlementé

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

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone A1 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole. Elle fait l'objet d'un classement en Zone Agricole Protégée (ZAP).

La zone comprend :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles sous réserve des dispositions du paragraphe 2 relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - ♦ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
  - ♦ Les hébergements.
- Toutes les constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
  - ♦ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  - ♦ Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
  - ♦ Les salles d'art et de spectacle.
  - ♦ Les équipements sportifs.
  - ♦ Les autres équipements recevant du public.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole :
  - ◆ Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les logements destinés à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments.
  - ◆ Les extensions des constructions (légalement autorisées), dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+extension comprise).
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière est fixée à 20% maximum de l'unité foncière.



## 2. La hauteur des constructions

### Définition :

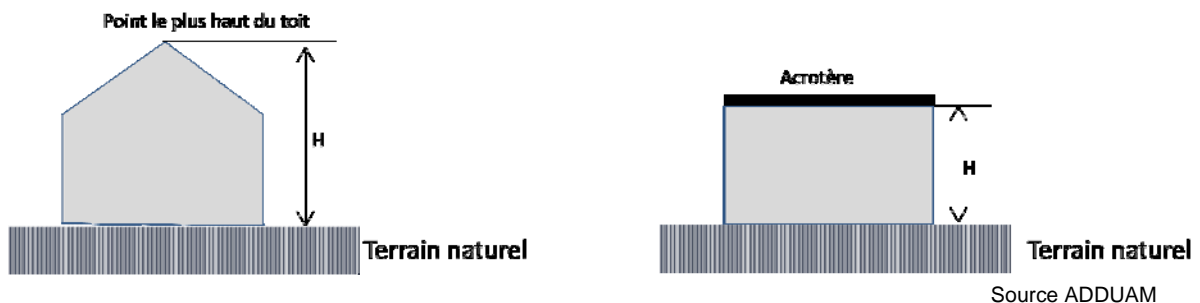
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur de tout point d'une construction à destination d'habitation, à l'exclusion d'ouvrage techniques de superstructure ne peut excéder :

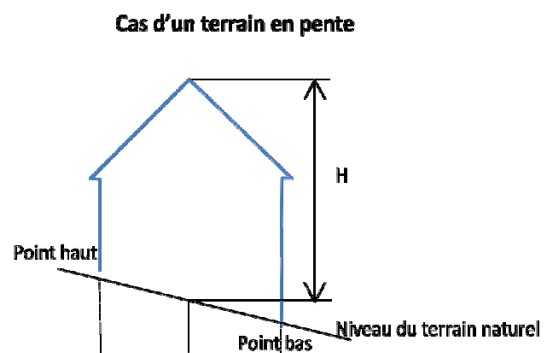
- 6.50 mètres à l'égout du toit
- 8.50 mètres au faîtage du toit

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 8.50 mètres au faîtage.

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



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



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

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

#### Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement.

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

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général.

Si une construction existante est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

### **5. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait est au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et ravines.

Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

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

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

### **1. Toitures**

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

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

### **2. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).

### **3. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **4. Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

### **5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

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

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

Cependant,

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

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

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

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

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

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

**2. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions produisant des eaux usées soient dotées d'un système d'assainissement individuel en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

**3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'échelle du tènement foncier.

Les eaux de toitures doivent être infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

#### **4. Réseau électrique**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2

La zone A2 correspond à des secteurs d'habitats en zone agricole.

La zone comprend :

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

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles sous réserve des dispositions du paragraphe 2 relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les logements dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (construction nouvelle ou construction existante+extension, rénovation de constructions existantes excepté celles en ruine), dans la limite d'un logement par parcelle existante à la date d'approbation du PLU.

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

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

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

#### Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à destination d'habitation, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les hébergements.
- Toutes les constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole :
  - ◆ Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière est fixée à 20% maximum de l'unité foncière.

**2. La hauteur des constructions**

**Définition :**

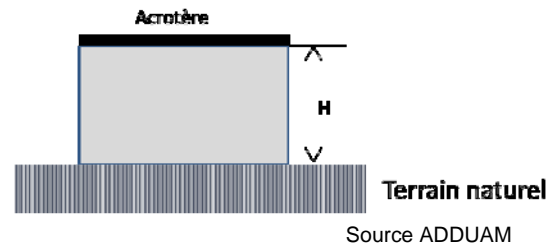
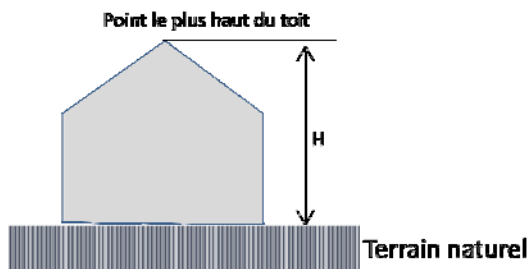
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.



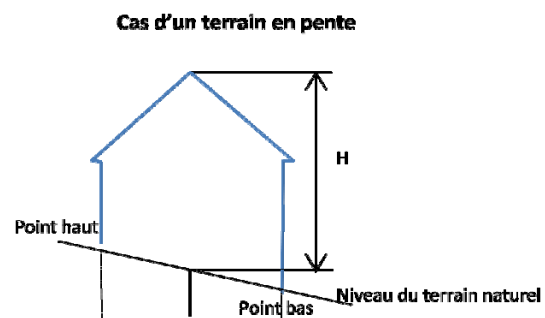
La hauteur de tout point d'une construction à destination d'habitation, à l'exclusion d'ouvrage techniques de superstructure ne peut excéder :

- 6.50 mètres à l'égout du toit
- 8.50 mètres au faîtage du toit

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 8.50 mètres au faîtage. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.



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



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

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

#### **Définition :**

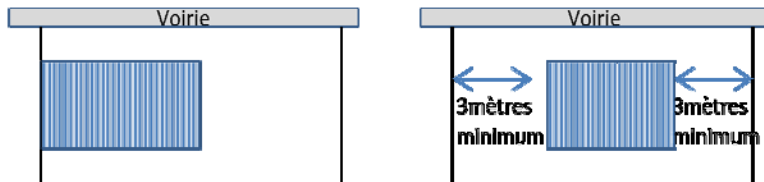
La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées :

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



Source ADDUAM

Ces règles ne s'appliquent pas aux

équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

#### 5. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait est au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et ravines.

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

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

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

#### 1. Toitures

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°. Dans le cas d'une toiture végétalisée, il n'est pas exigé une pente minimale de toiture.

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

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

#### 2. Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).

### **3. Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètres.

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

### **4. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

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

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

Cependant,

- La suppression d'une haie l'élagage d'un arbre localisés dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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

#### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **Accès**

##### **Définition :**

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

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

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

## **2. Eaux usées**

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

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions produisant des eaux usées soient dotées d'un système d'assainissement individuel en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

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

## **3. Eaux pluviales**

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

Le service assainissement de la collectivité peut être contacté pour fournir un conseil technique.

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

## **4. Réseau électrique**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A3

La zone A3 correspond à des secteurs agricoles où des projets agritouristiques, d'insertion par l'économie peuvent être développés.

La zone comprend :

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

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sont autorisées :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles sous réserve des dispositions du paragraphe 2 relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les hébergements hôteliers et touristiques uniquement dans le cadre de la diversification d'une exploitation agricole.
  - ◆ L'artisanat et commerce de détail uniquement dans le cadre de la valorisation de productions agricoles.

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

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

#### Sont interdits :

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

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole :
  - ◆ Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement, doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière est fixée à 20% maximum de l'unité foncière.



## 2. La hauteur des constructions

### Définition :

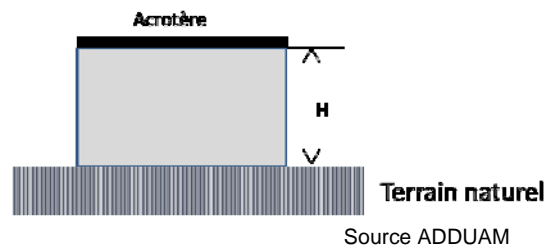
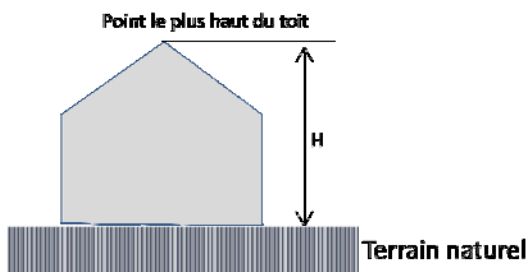
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exception des ouvrages techniques.

La hauteur de tout point d'une construction à destination d'habitation, à l'exclusion d'ouvrage techniques de superstructure ne peut excéder :

- 6.50 mètres à l'égout du toit
- 8.50 mètres au faîtage du toit

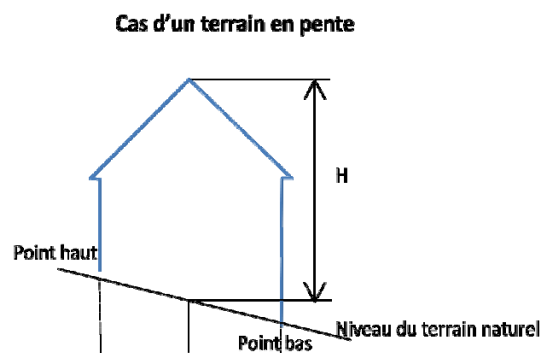
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 8.50 mètres au faîtage.

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



Source ADDUAM

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



Source ADDUAM

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

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

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

#### Définition :

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement.

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

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général.

### **5. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait est au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et ravines.

Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

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

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

### **1. Toitures**

Les constructions présenteront une toiture avec une pente minimale de 25°.

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

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

### **2. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).

### **3. Installations d'énergie alternatives**

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

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

Les chauffe-eaux solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

### **4. Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètre.

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

### **5. Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.  
Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

#### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

## **Accès**

### **Définition :**

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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

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

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

### **1. Alimentation en eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction à destination d'habitation.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions produisant des eaux usées soient dotées d'un système d'assainissement individuel en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées à l'échelle du tènement foncier.

Les eaux de toitures doivent être infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas.

### **4. Réseau électrique**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation. Elle comprend les grands espaces boisés, les abords des rivières et des ravines ainsi que les espaces naturels remarquables.

La zone comprend :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : arbres isolés à protéger,
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 13 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sont autorisées :

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ L'exploitation forestière et les constructions liées à des projets d'agroforesterie.
  - ◆ Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement. Ils sont limités à un seul abri par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et ouvert sur trois côtés.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - ◆ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

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

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  - ◆ Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.
  - ◆ Les salles d'art et de spectacle.
  - ◆ Les équipements sportifs.

- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - ◆ Les autres équipements recevant du public dont les vocations sont la fréquentation et la découverte du milieu naturel :
    - Les aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et dans le respect du couvert végétal initial.
    - Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les bâtiments légers d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions sur une même unité foncière est fixée à 20% maximum de l'unité foncière.

**2. La hauteur des constructions**

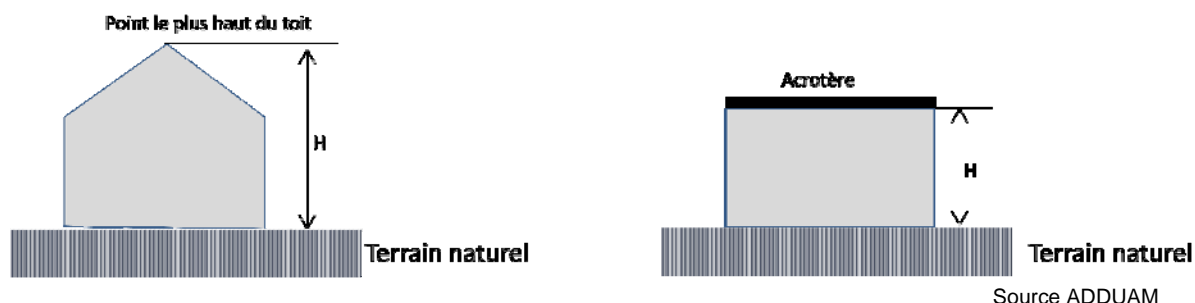
**Définition :**

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



La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

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



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (antennes, pylônes, ouvrages et installations techniques).

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

#### **Définition :**

La distance par rapport aux voies et emprises publiques est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

Les installations autorisées s'implantent en retrait à une distance minimale de :

75 m par rapport à l'axe de la RN2

6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

Toutes les constructions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général.

### **5. L'implantation des constructions par rapport aux rivières, ravines**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau et ravines, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent. Ce retrait est au minimum de 10 mètres des berges hautes des cours d'eau et ravines.

Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

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

Non réglementé

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

**Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique.

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

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre isolé est interdit.

Cependant,

- L'élagage d'un arbre isolé est autorisé dans la mesure où il est compatible avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'un arbre isolé est autorisée dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Les aires de stationnement devront être constituées de matériaux perméables.

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

Non règlementé.

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

Non

règlementé.

**ANNEXES DU REGLEMENT**

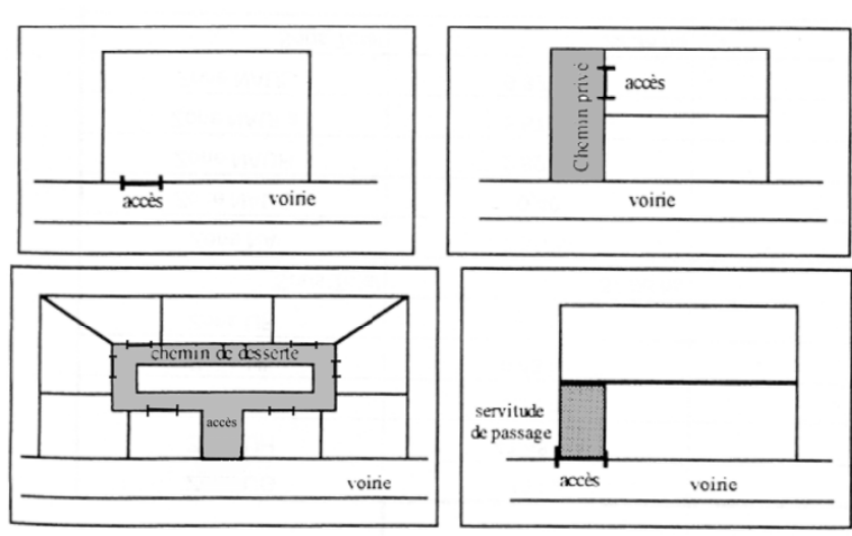
## GLOSSAIRE ET DEFINITION

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

### Accès et voie nouvelle :

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

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



### Alignement\* par rapport aux voies :

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

### Bâtiment annexe :

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

### Clôture :

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

### Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### Eaux pluviales :

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

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

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

### Eaux usées domestiques :

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

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

### Emplacement réservé :

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

### Emprise au sol :

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

### Equipements d'infrastructure :

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

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Façade :

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

### Hauteur au faîtage :

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

### Hauteur à l'acrotère :

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

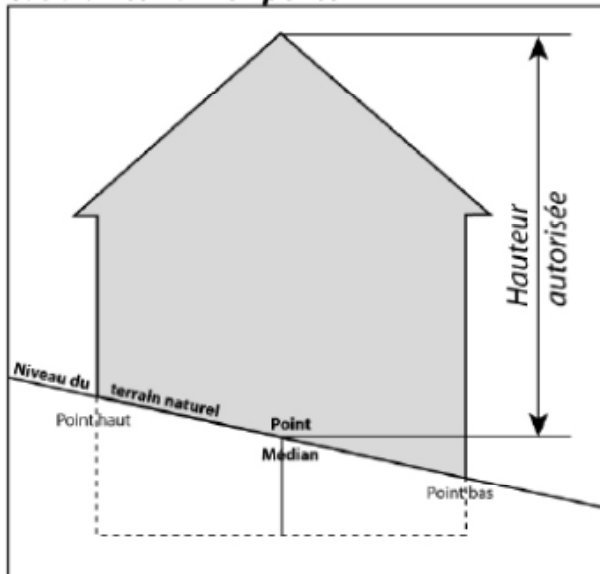
### Hauteur des façades :

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

### Hauteur maximale des constructions :

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

### Cas d'un terrain en pente



☞ La hauteur au faîtage se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).

☞ La hauteur à l'égout du toit est égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison par rapport au terrain remodelé après travaux.

### Immeuble bâti non conforme:

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

### Lotissement :

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Notion d'ouvertures créant des vues directes :

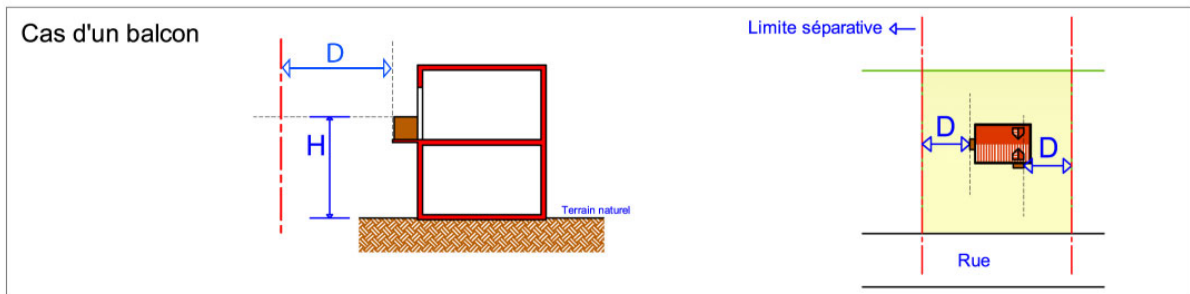
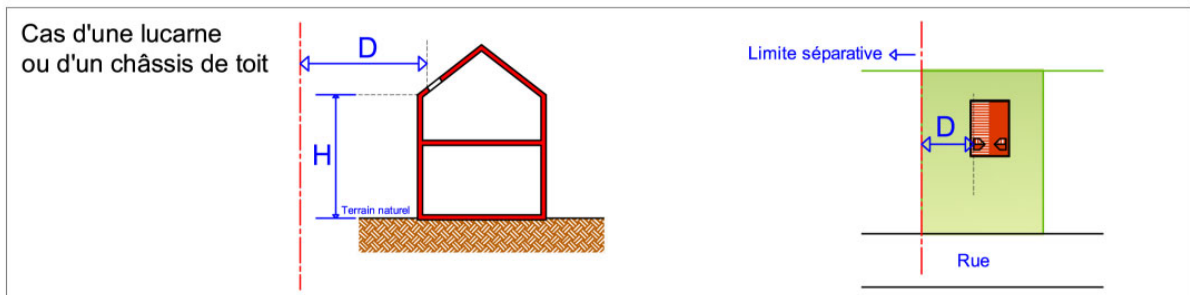
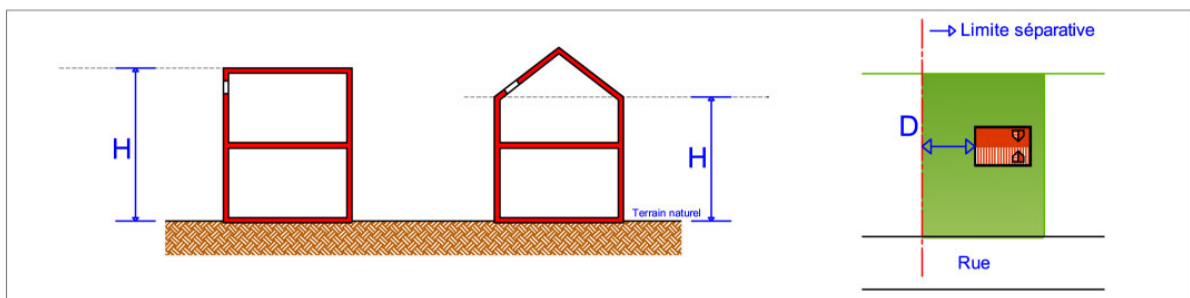
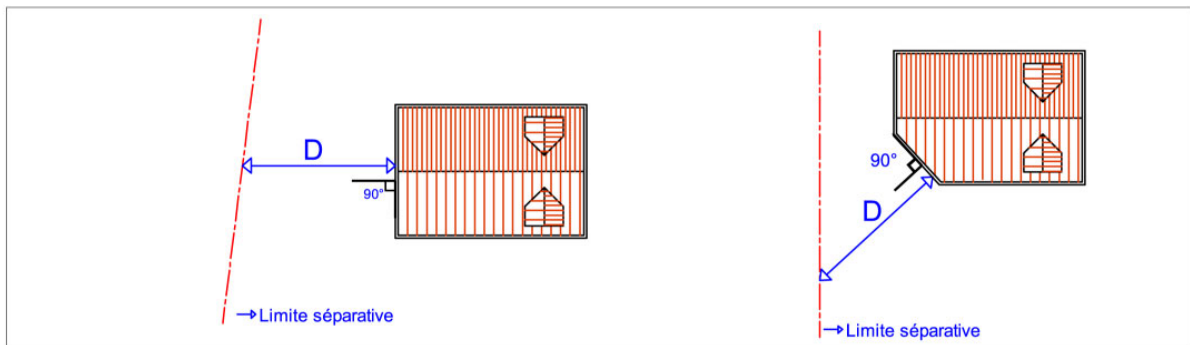
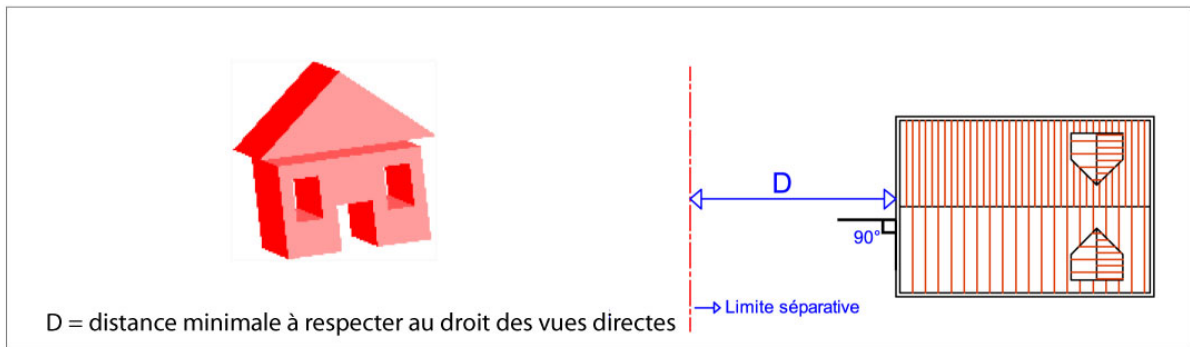
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



### Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

### Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

### Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Surface de plancher :

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

### Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est-à-dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

### Terrain naturel :

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

### Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



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

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

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

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

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

### Emplacement Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	HECTARES	M <sup>2</sup>
2	Elargissement de la voie	Commune	0,20	1994,17
1	Elargissement de la voie	Commune	0,21	2048,49
3	Création d'une voie	Commune	1,68	16788,60
4	Création d'une voie	Commune	0,08	790,01
5	Sécurisation d un équipement public (Réservoir)	Commune	0,06	608,76
7	Parking	Commune	0,25	2509,60
9	Parking	Commune	0,05	530,45
6	Parking	Commune	0,47	4698,52
8	Création d'un sentier pédestre	Commune	0,87	8715,19
10	Aménagement d'un espace paysager	Commune	0,06	560,00
11	Parking	Commune	0,04	403,90
12	Construction de logement d'urgence	Commune	0,05	517,37
13	Création d'une voie	Commune	0,03	319,95
14	Elargissement de la voie	Commune	0,304	3036,23

## Emplacements réservés au titre de l’article L151-15 du Code de l’Urbanisme

En application de l’article L151-15 du Code de l’Urbanisme, des emplacements réservés pour réaliser des logements sociaux peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu’il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

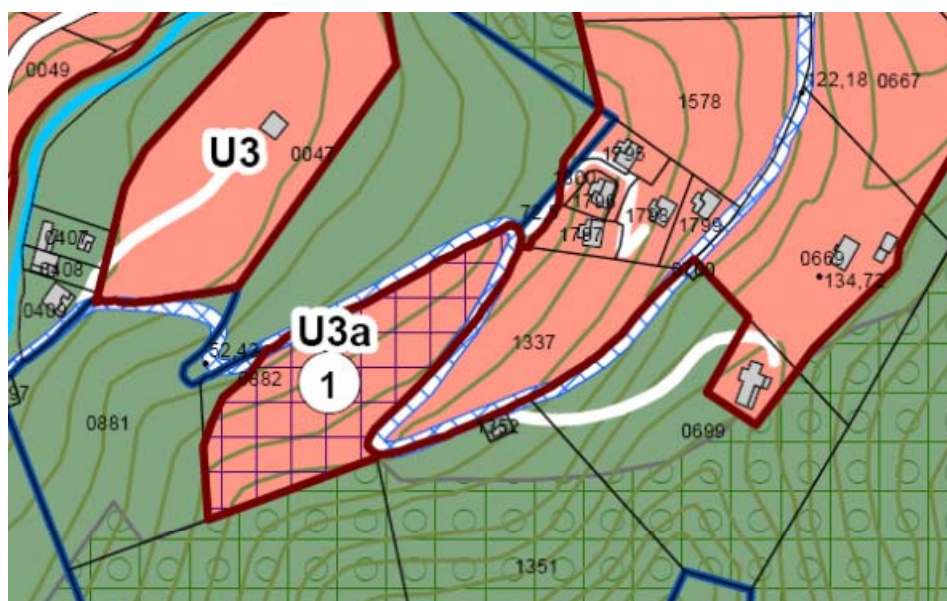
Cette servitude d’urbanisme particulière a pour effet de rendre obligatoire la création d’un pourcentage fixé (100%) de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par figuré et un numéro qui renvoie à une liste ci-dessous établie, laquelle précise la superficie totale de la réserve et la proportion (en %) de la surface de plancher de l’opération, ou de la partie de l’opération, qui doit être affectée aux logements sociaux.

Emplacement réservé au titre de l’article L 151-15 du Code de l’Urbanisme :

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE AU TITRE DE L’ARTICLE L 151-15 du CODE DE L’URBANISME			
N°	Surface (m <sup>2</sup> )	Parcelles concernées	Pourcentage de logements sociaux
1	9230,24	B822	100%

Localisations prévues au titre de l’article L151-15 du Code de l’urbanisme pour la réalisation de programme de logements diversifiés



## Éléments protégés en application des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Selon les articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

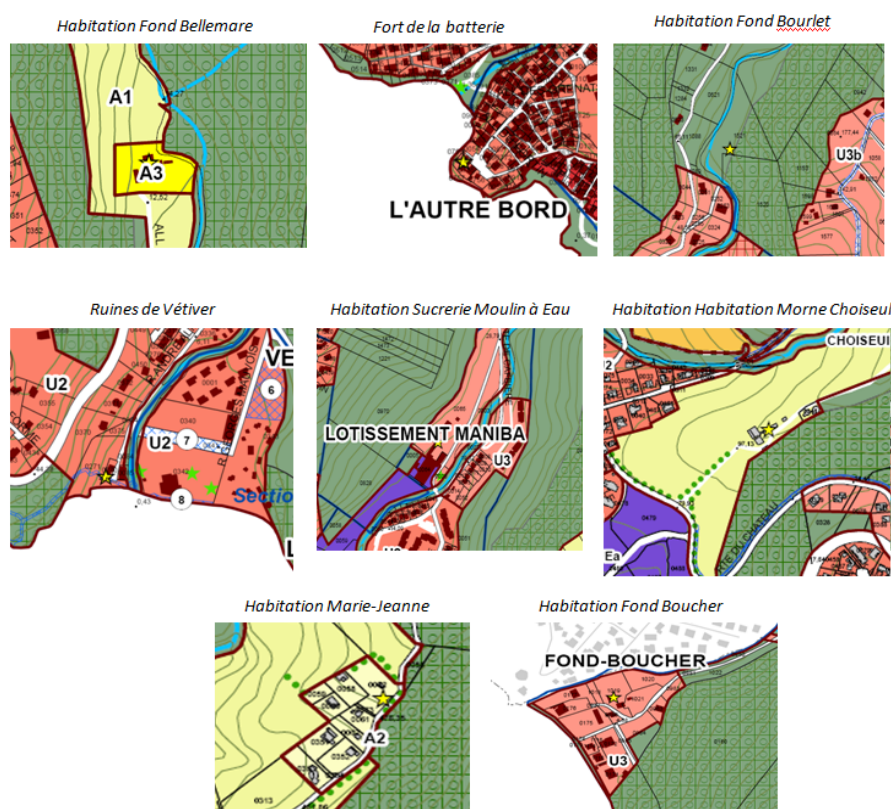
L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permettent de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

### 1) BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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



## ANNEXE 3 – Emplacements réservés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

---

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

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

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

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

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

### 2) ARBRES ISOLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

#### Les trois Guanacastes de la plage du VVF à Fond-Bourlet

Le Guanacaste est un grand arbre caducifolié (qui perd ses feuilles lors de la saison sèche) de la forêt tropicale. Il peut atteindre de 20 à 40 m de hauteur. Son bois, léger et résistant à l'eau, a été largement utilisé pour la fabrication de pirogues par les Amérindiens. Ces trois arbres centenaires offrent une ombre confortable grâce à l'ampleur et la largeur de leur feuillage.



#### Le Peltophore de la plage du Vétiver à Fond-Bourlet

Il ressemble à première vue à un flamboyant (port et feuillage) mais il est de floraison jaune or. Il est remarquable par la circonférence de son tronc et son port présentant des branches très près du sol. Malheureusement, une partie de celles-ci se sont cassées. Son bois tendre était également utilisé autrefois pour la fabrication des pirogues.



#### Le Fromager de Maniba

Le Fromager est considéré comme un arbre de vie. Celui de Maniba (à l'entrée de la superette) est doté d'un tronc colossal (10m de circonférence) et tourmenté qui renvoie à son autre nom d'«arbre à zombies». Il a été abimé par des tailles sévères.



### 3) ALIGNEMENT D'ARBRES OU HAIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les dispositions qui s'appliquent aux alignements d'arbres ou haies à protéger.

Pour rappel :

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

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

Cependant :

- Les élagages d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

