

DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

Ville de SAINT-PIERRE



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 5

Règlement

PLU approuvé
par le Conseil Municipal en date du 13 juin 2013

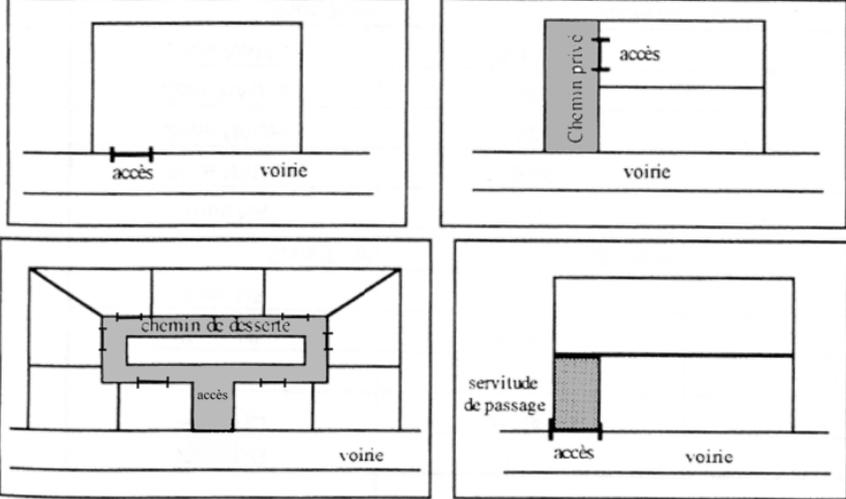
AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30, bd Général De Gaulle - 97200 FORT-DE-FRANCE
TEL. 0596.71.79.77 - FAX: 05.96.72.59.27 - E-MAIL: aduam@aduam.com

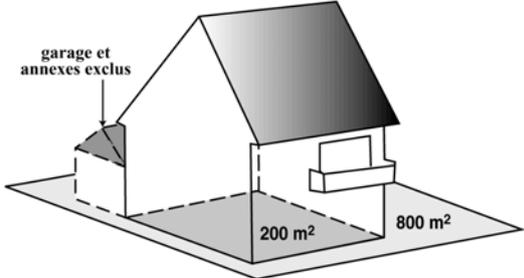
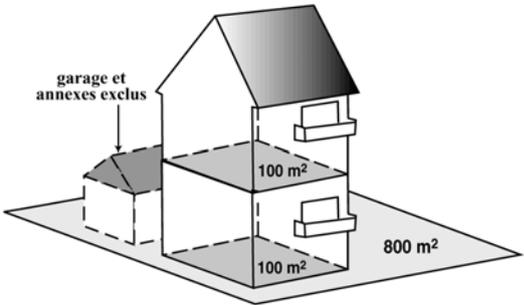


Sommaire

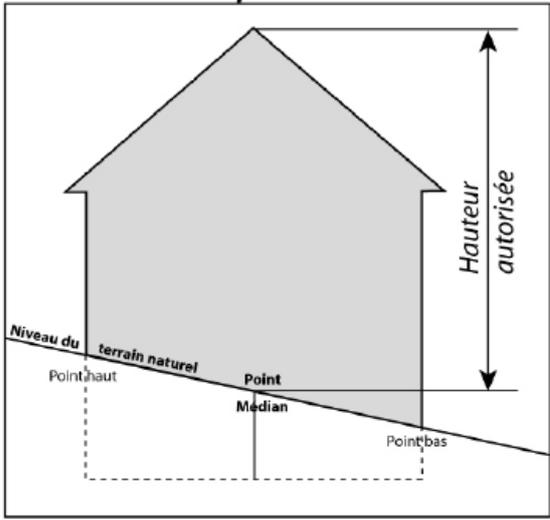
TITRE I : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	2
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
LA ZONE U1	15
LA ZONE U2	30
LA ZONE U3	47
LA ZONE UE	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
LA ZONE 1AU	66
LA ZONE 1AUe	76
LA ZONE 1AUv	84
LA ZONE 2AU	91
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	94
LA ZONE A	95
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	104
LA ZONE N1	105
LA ZONE N2	114
LA ZONE N3	121
ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PATRIMOINE RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME	129
1) Bâtiments remarquables	130
2) Eléments végétaux remarquables	138
3) Rues pavées protégées	139
ANNEXE 2 : ETUDE CHROMATIQUE	143

TITRE I : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

<p>Accès</p>	<p>L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique</p> 
<p>Affouillement de sol</p>	<p>Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres</p>
<p>Alignement ou limite qui s'y substitue</p>	<p>L'alignement correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour la création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.</p> <p>La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.</p> <p>Le terme « limite qui s'y substitue » désigne la limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé et la limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.</p>
<p>Annexes</p>	<p>Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, etc.</p>
<p>Baies</p>	<p>L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façades comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ; - des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage... <p>Ne constitue pas une baie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ; - une ouverture en rez-de-chaussée dès lors qu'elle ne dépasse pas la hauteur d'une clôture pleine constituant un écran par rapport au terrain contigu ; - une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ; - une porte non vitrée. <p>En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.</p>

<p>Coefficient d'occupation du sol :</p>	<p>Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.</p> <p style="text-align: center;">$COS = \text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$</p> <p>Sur une surface de 800 m² affecté d'un COS de 0,25, il est possible de construire 200 m² de plancher hors œuvre</p> <p>Sur un...</p>  <p>Ou plusieurs niveaux</p> 
<p>Comble</p>	<p>Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.</p>
<p>Construction annexe</p>	<p>Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...</p>
<p>Construction principale</p>	<p>C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.</p>
<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprennent les installations, constructions et réseaux, publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou sous-sol), • bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs...) • Sans être exhaustive, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprend notamment : • les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, • les locaux destinés aux administrations publiques, • les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, • les crèches et haltes garderies, • les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique, professionnel, supérieur,

	<ul style="list-style-type: none"> • les établissements de santé et d'action sociale, • les établissements assurant l'accueil et/ou hébergement de publics spécifiques (personnes handicapées, personnes âgées...) • les établissements culturels, sportifs, les centres d'animation, • les bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains, • les aires de jeux ou de loisirs, les aires de stationnement, • etc.
Egout du toit	Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
Emprise au sol des constructions	En application de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Entrepôt ou construction à destination d'entreposage	Tout commerce dont la surface de stockage est supérieure au tiers de la surface totale et plus généralement tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
Espaces libres	Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.
Espaces verts	Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m ² et si sa hauteur excède 2 mètres
Extension	Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Faîtage	Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).
Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur des constructions est calculée</p> <p>1) à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions en retrait par rapport à la limite d'emprise, à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ; - pour les constructions en limite d'emprise, à partir du niveau du sol de l'emprise publique au droit de la construction. <p>2) jusqu'à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, jusqu'au sommet de la façade mesurée sur un plan vertical de ladite façade jusqu'au toit ou la partie de toit concernée. Cette mesure maximum ne concerne que les façades en long pan à l'exclusion des pignons de la construction ; - d'autre part, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	<p>En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction. Toutefois (Cf. croquis ci-dessous), pour les constructions édifiées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau de terrain naturel mesurée au milieu de la, ou des, façades(s). Dans ce cas : la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade située la plus en « aval » peut excéder de 1 mètre au maximum la côte altimétrique mesurée au sommet de la façade la plus en « aval » de la construction le faitage des toitures de chaque partie de la construction peut avoir une altimétrie supérieure à 1 mètre par rapport à celle de la façade définie ci-contre.</p> <p style="text-align: center;">Cas d'un terrain en pente</p> 
<p>Limite séparative</p>	<p>Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.</p> <p>La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.</p> <p>Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.</p>
<p>Opération d'aménagement</p>	<p>Opérations menées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de la rénovation urbaine, mais aussi les lotissements</p>
<p>Recul ou marge de recul</p>	<p>Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée</p>
<p>Retrait</p>	<p>Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1.90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0.60 mètres au dessus du niveau du sol.</p> <p>Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.</p>
<p>Surface de plancher</p>	<p><u>La surface de plancher :</u> La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; - des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; - des surfaces de plancher des combles non aménageables ; - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au

	<p>fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
Terrain	<p>Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.</p> <p>Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.</p>
Terrain naturel	<p>Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.</p> <p>En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.</p>
Voie de desserte	<p>La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.</p> <p>Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.</p>
Voie en impasse	<ul style="list-style-type: none"> • Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours
Voie privée	<ul style="list-style-type: none"> • Constitue une voie privée tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...)

Champ d'application de l'article 6

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Champ d'application de l'article 7

L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain du, ou des, terrain(s) voisins et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Distance entre deux constructions :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-PIERRE.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2-1 Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Art. R 111 –2 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité et la sécurité publique."

Art. R 111-3-2 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Art. R 111-4 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. "

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (...)"

Art. R 111-14-2 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n °76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Art. R 111-15 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22."

Art. R 111-21 du code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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."

2-2 les articles L146-1 et suivants relatifs aux dispositions particulières au Littoral, L156- 1 et suivants du code de l'Urbanisme, relatifs aux dispositions particulières au Littoral dans les départements d'outre-mer, L147-1 et suivants du code de l'Urbanisme, relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2-3 l'article L111-1-4 relatif aux entrées de ville.

Il définit un principe d'inconstructibilité le long des axes routiers importants en dehors des zones urbanisées et les conditions de la levée de cette inconstructibilité.

2-4 les périmètres visés à l'article R123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, lorsqu'ils existent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques en annexe.

2-5 les articles L111-7 et connexes du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels il peut être opposé un sursis à statuer.

2-6 l'article L421-4 du code de l'Urbanisme, relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

2-7 Les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

2-8 Les règles spécifiques des lotissements

Elles s'appliquent concomitamment au P.L.U. Certains lotissements peuvent être concernés par le maintien de règles spécifiques au delà du délai de 10 ans durant lesquels elles ont été applicables. Il n'existe pas de lotissement de ce type sur le territoire communal.

Art. L 315-2-1 du code de l'Urbanisme

"Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

2-9 La prévention des risques naturels

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré par l'Etat. Il régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit être annexé au P.L.U., en application de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques a pour objet :

- d'identifier spatialement les zones d'aléas ;
- de réglementer la construction en fonction de l'importance et de la nature de l'aléa.

Il se traduit notamment par un plan de zonage réglementaire avec

- une zone violette, où aucune construction n'est autorisée ;
- une zone rouge, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions précisées au règlement ;
- une zone orange, avec application de prescriptions particulières et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis à vis des aléas;
- une zone jaune, avec l'application de prescriptions particulières ;

- une zone blanche, sans prescription.

Compte tenu de son statut de servitude d'utilité publique, le P.L.U. doit en tenir compte, essentiellement dans la définition des zones et du règlement qui s'y applique.

Par conséquent, la constructibilité d'un terrain est définie par le P.L.U. et les conditions de construction par le PPRN. Compte tenu des incidences du PPRN sur la constructibilité des terrains, son caractère de servitude est rappelé dans chaque règlement de zone.

Les secteurs urbains ou à urbaniser « inconstructibles » du fait des risques naturels

Un certain nombre de secteurs sont définis dans des zones urbaines ou à urbaniser plus vastes des documents graphiques et repérés dans la nomenclature des zones et des secteurs par le suffixe « r ».

Ces secteurs correspondent à des quartiers urbains ou à urbaniser où les enjeux définis par les risques naturels sont forts. Ce sont des zones orange et rouge du Plan de Prévention des Risques (PPRN). La zone orange du PPRN est globalement inconstructible en l'état actuel, en application de la réglementation du PPRN.

Le PLU définit au travers du zonage le corps des règles qui seront applicables après la réouverture à l'urbanisation de cette zone. Celle-ci est conditionnée par la mise en œuvre d'un **projet d'aménagement global**. Celle-ci comporte :

- une phase de définition du périmètre d'aménagement global,
- la réalisation de l'étude d'aménagement global. Cette étude doit définir notamment les travaux de protection à mettre en œuvre ainsi que le schéma d'aménagement global de la zone,
- la prescription des travaux,
- la révision du PPRN,
- la réalisation des travaux,
- le contrôle de la bonne réalisation des travaux.

Certains travaux sont toutefois admis en l'état essentiellement extensions très limitées de l'existant et amélioration sous réserve de ne pas aggraver le risque.

2-10 L'application de l'article L123-1-11

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme qui définit notamment que :

Si une partie d'un terrain a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

2-11 Le calcul de l'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.

Article 3 – division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines, dites zones U, font l'objet du titre III du présent règlement.

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

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : U1 – U2 – U3 – UE

Les zones à urbaniser, dites zones AU, font l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : 1AU – 1AUe – 1AUv – 2AU.

Les zones agricoles, dites A, font l'objet du titre V du présent règlement.

Les zones naturelles, dites N, font partie du titre VI du présent règlement.

Article 4 – Adaptations Mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (articles 3 à 13 des règlements de zones) 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 (article L123-1-9 du code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Divers

5-1 Constructions le long des cours d'eau

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-633 du 31 mars 1948, un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des rivières, sauf dispositions contraires du Plan de Prévention des Risques naturels.

Ceci n'exclut pas les aménagements légers pour la mise en valeur économique, des paysages et des loisirs (promenade, pique-nique, etc.).

5-2 Archéologie préventive

Article 1 du décret n°2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

" Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. (...)"

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

Article 6 – Rappel des différentes législations

Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sauf :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n ° 63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Défrichement : article L425-6 du Code de l'Urbanisme : « conformément à l'article L341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à autorisation de défrichement prévue à l'article L341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

Servitude de passage sur le littoral : pour les parcelles limitrophes du DPM, il est institué une marge d'erecul de 10 mètres de long du littoral. Toute construction ou clotûre ne peut donc être implanté à moins de 10 mètre de la limite des plus hautes eaux sur le DPM.

Article 7 - Mesures transitoires

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à l'approbation du P.L.U sont applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

Article 8 – Stationnement des véhicules

En application des dispositions de l'article article L 123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des dispositions de l'article article l'article L123-1-13

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE U1

La zone U1 correspond à la zone urbaine dense du centre-ville (Mouillage et Centre).

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur U1a correspondant aux secteurs d'implantations hétérogènes (taille de parcelles et implantations) de l'arrière du Centre et du Mouillage, en général de moindre hauteur,
 - o il intègre un sous-secteur U1a1 autorisant des hauteurs plus importantes en lien avec les opérations collectives sociales existantes
- le secteur U1b, secteur d'espaces publics et de grands équipements publics instaurant des règles d'implantation différentes,
- le secteur U1c instaurant des règles particulières facilitant le renouvellement urbain du Camp Billotte (orientations particulières),
- le secteur U1d correspond au secteur de revitalisation du commerce de centre ville.

L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs de la zone sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPR dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que : « élément de patrimoine bâti à protéger » par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doit faire l'objet d'une demande préalable :

- au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir
- au titre d'un permis de démolir.

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « rues pavées à protéger ».

ARTICLE 1 ZONE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ,
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à une poste de distribution de carburant,
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme,

- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

En sus, dans le sous-secteur U1d est interdit :

- Le changement de destination des locaux destinés au commerce et situés en rez-de-chaussée, à l'exception des cas suivants :
 - changement de destination en destination de bureaux,
 - changement de destination en destination artisanale (excepté vers les activités des métiers de l'alimentation, de fabrication, de services),
 - changement de destination en hôtel,
 - changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 ZONE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300 m²,
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées 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.
- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif recevant du public (exemple : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport) sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
- 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.123-1-5,7° 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 (cf : Annexe du règlement).

Pour les rues pavées identifiées au titre de l'article L.123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux,
- Les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection.

ARTICLE 3 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains

dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte à créer 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. Elle doit présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotée d'un trottoir sur au moins d'un des côtés, répondant aux normes en vigueur.

Les voies piétonnes publiques à créer ne peuvent avoir une largeur inférieure à **3 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

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

ARTICLE 4 ZONE U1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE U1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 ZONE U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Champ d'application

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-2. Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone U1, les secteurs U1b et U1d, à l'exception des secteurs U1a et U1c :

Pour tous niveaux, la façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement.

La saillie des balcons ne peut excéder 0,80 m et doit présenter un recul minimum de 50 cm par rapport à la verticale dressée à partir de la bordure entre le trottoir et la rue.

Ce surplomb du domaine public doit toutefois laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2,80 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

En outre dans le secteur U1b :

Dans le cas des constructions publiques ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée en retrait de l'alignement.

Dans le secteur U1a :

Les constructions doivent être implantées de façon à assurer la continuité de l'ordonnement des façades des constructions :

- lorsque la construction est située entre 2 constructions à l'alignement, elle doit elle-même être implantée à l'alignement ;
- lorsque la construction est située entre une construction à l'alignement et une construction en recul, elle peut :
 - être implantée à l'alignement,
 - être implantée en retrait, en harmonie avec l'implantation de sa construction voisine.
- lorsque la construction est située entre 2 constructions en recul de la voie, elle doit être implantée en recul, en harmonie avec la, ou les, construction (s) voisine (s).

En outre dans le secteur U1c et le sous secteur U1a1:

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 1 mètre minimum.

6-3. Dispositions particulières

Une implantation en retrait est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante,
2. lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction en second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie,
3. lorsqu'il s'agit d'un retrait partiel d'une construction dont les $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la façade sur rue est implanté à l'alignement,
4. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de créer un élément architectural marquant l'angle de la rue,
5. lorsque la différence de niveau entre le terrain et la voie de desserte impose la réalisation ou le maintien d'accès privatifs spécifiques (escaliers extérieurs à degrés droit par exemple) qui entraînent le recul de la façade de la construction par rapport à la limite d'emprise publique. Ces accès doivent être limités au strict minimum et ne pas remettre en cause la cohérence urbaine de la rue,
6. lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens : murs, porches...
7. lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur, en particulier des « vestiges » de murs recensés au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (éléments ou ensemble ruinistique),
8. pour prendre en compte plus généralement un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre du L 123.1.7e du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
9. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans les cas précités, l'alignement est matérialisé par un aménagement (clôture, plantations d'arbres, accès aménagé...) respectant les prescriptions de l'article 11 et 13.

ARTICLE 7 ZONE U1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale

a) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Dans toute la zone à l'exception du secteur U1b :

Lorsque la façade sur rue du terrain est :

- inférieure ou égale à 6 mètres :
 - L'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est obligatoire.
- supérieure à 6 mètres :
 - Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une, soit sur les deux limites séparatives latérales.
 - S'il existe déjà sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite, et s'appuyer sur le pignon existant.

Les constructions édifiées en ordre continu (c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre) ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de **12** mètres comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue. Toutefois, l'implantation le long des limites séparatives est autorisée au-delà de 12 mètres de profondeur dans les cas suivants :

- s'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction d'une hauteur supérieure ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Dans le secteur U1b :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b).

b) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 m.

c) Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions principales peuvent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, conformément aux dispositions indiquées au 7.1 b) ci-dessus.

d) Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Il est également institué une marge de recul de 5m minimum le long du rivage de la mer pour les clôtures et les constructions. Toutefois, ce retrait ne s'applique pas aux installations techniques liées aux activités de pêche et de plaisance.

7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës. Dans ce cas il sera fait application de l'art. U1.8,
- Lorsque le terrain est à l'angle de deux voies, la construction peut être implantée en retrait d'une des limites séparatives, le principe étant d'assurer l'ordre continu sur la voie la plus importante (la plus large) et la discontinuité sur la voie qui lui est adjacente,
- Lorsque des parcelles ne disposant d'aucune façade donnant sur une voie publique ou privée, ni sur un espace public : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b).

Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de 3,5 m. minimum des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, ces constructions ne doivent pas excéder 3,20m de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE U1– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$)

Cette distance peut être réduite notamment dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur U1a1 et du secteur U1b:

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 100% de la superficie du terrain lorsque que ce dernier est inférieure ou égale à 150 m² ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux,
- 90 % de la superficie du terrain lorsque que ce dernier est supérieur ou égale à 150 m².

Dans les secteurs U1a1 et U1b :

- 90% de la superficie du terrain lorsque que ce dernier est inférieure ou égale à 400 m²,
- 75 % de la superficie du terrain lorsque que ce dernier est supérieur ou égale à 400 m².

ARTICLE 10 ZONE U1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

Pour les constructions principales, la hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructures ne peut excéder:

- Dans la zone U1 sauf dans le secteur U1a et son sous-secteur U1a1: 9,5m à l'égout du toit (He) et 11,5 m au faîtage (Hf),
- Dans le secteur U1a1 :9 m à l'égout du toit (He) et 12m au faîtage (Hf),
- Dans le secteur U1a :9 m au faîtage (Hf).

Les constructions annexes, non contiguës à l'habitation principale, ne peuvent toutefois excéder 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

10-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123-1-5,7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

ARTICLE 11 ZONE U1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions,
- Les constructions sur pilotis apparents.

11-2. Dispositions particulières

11-2.1 Les façades

a) Règle générale

Les façades des constructions principales pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou en pierre de taille locale, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

L'emploi du bois (pans de bois et bardage bois en façade) sera limité aux constructions annexes et aux constructions légères. Dans ce cas, le bois devra être peint et ne pourra pas être laissé dans sa teinte naturelle.

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

b) Le principe de colorimétrie

La couleur des façades sera choisie dans des tons clairs.

Les façades en matériaux ou aspect bois pourront accueillir des teintes différentes dans les tons pastel.

Les menuiseries accueilleront des teintes plus soutenues.

Il est demandé de se référer à l'étude chromatique, en annexes de ce règlement

Le principe général est de traiter les grandes surfaces avec des teintes claires. Les petites surfaces telles que des murets, des bandeaux, des menuiseries, des encadrements, des garde-corps ainsi que les soubassements peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

c) Dispositions spécifiques aux constructions d'architecture traditionnelle et d'inspiration moderniste

Dans le cadre des travaux portant sur des constructions existantes :

1. Sont interdits les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures),
 - les dimensions, la forme et la position des percements,
 - la hiérarchisation des horizontales qui composent la façade (soubassement, ouvertures, bandeau d'allège) et sa ponctuation par la modénature (appuis, cordons, casquette, auvent...),
 - la volumétrie de la toiture (versants, brisis...).
2. En outre, pour les immeubles construits en « séries composée » (immeubles mitoyens de typologie strictement identique), doit être respecté :
 - la continuité stricte ou décalée (suivant le relief) des soubassements, cordons, corniches et chéneaux,
 - la répétition des modénatures et de l'ornementation (détails, auvents, effets de soubassement),
 - les effets d'angle et de symétrie ».

d) Les façades commerciales

L'emprise des façades commerciales se limite :

- verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité commerciale se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher du 1er étage ou du bandeau de saillant s'il existe,
- horizontalement à la largeur de la cellule commerciale ou de l'immeuble concerné.

En cas de transformation ou de regroupement de deux (ou plus) rez-de-chaussée mitoyens en un seul commerce, le rythme parcellaire doit être conservé et un accès indépendant aux étages doit être maintenu.

11-2.2 Les saillies sur l'alignement

a) Toute saillie de la façade par rapport à l'alignement ne peut être qu'un élément de structure rapporté. Ces éléments apparents de manière surajoutée et plus particulièrement toutes les installations de climatisation, les descentes de charges, les murs de refend en saillie sont interdits dès lors qu'ils sont visibles du domaine public (rues, places, routes, chemins...).

b) Pour les installations de climatisation :

Dans le cas où la condition ci-dessus ne peut pas être remplie, l'appareil doit être intégré dans la façade, sans saillie, ni surplomb du domaine public.

Une solution peut-être de dissimuler celui-ci derrière une persienne bois ou une grille en serrurerie peinte ou encore de l'installer dans les combles.

c) Les balcons

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture sont autorisées avec un maximum de 0,50 m par rapport à la verticale du mur de façade à l'alignement.

Ce surplomb du domaine public doit toutefois laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2,50 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

Les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent être en matériaux de section fine pour les constructions d'architecture traditionnelle.

d) Les paraboles

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faitage

Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.

Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

11-2.3 Les menuiseries : cas de restauration de bâtiments existants

a) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes de menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existants à proximité sur les constructions de même type ou de même époque que l'immeuble concerné »

L'utilisation de plusieurs types de menuiserie sur une même façade est interdite.

Dans tous les cas, les caractéristiques principales des menuiseries doivent être respectées, à savoir :

- Pour les chéneaux : la hauteur, le profil du casse goutte et de la mouluration haute,
- Pour les portes et fenêtres : la décomposition, le nombre de vantaux, la taille et la forme de l'imposte, la hauteur de la traverse, la proportion des vitrages ou des panneaux, les dimensions générales des profils,
- Pour les lucarnes : le type (rampant, retroussé, à croupe, à pignon...), l'implantation dans la composition de la façade, la nature des joues...Les lucarnes en chiens assis sont interdites.

b) Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur au linteau inférieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit dissimulés à l'extérieur dans le tableau ou derrière un lambrequin et intégré dans la décomposition de la menuiserie ».

11-2.4 Les ouvertures

a) Les ouvertures en façade

Les ouvertures (fenêtres et portes) des constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions suivantes : $1/2 < \text{largeur/hauteur} > 1/3$, et devront être alignées verticalement sur la façade.

Les ouvertures devront être alignées verticalement sur la façade.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectées.

b) Les ouvertures de toitures dans l'architecture traditionnelle d'inspiration coloniale :

- Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

- Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.
- Les lanterneaux et les velux sont proscrits mais les chiens assis conformes au modèle ancien sont autorisés en respectant une ouverture plus haute que large.

c) Les devantures commerciales

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs constructions, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

11-2.5 Les toitures

a) Pente et orientation des toitures

La ligne de faîtage sera constituée de deux pentes minimum, quatre maximum avec possibilité de rupture de pente.

Les pentes des toitures ont une inclinaison minimale de 35° et maximale de 45°. Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent toutes présenter la même inclinaison. Les longpans parallèles devront avoir des angles et des pentes symétriques. Les toitures en sheds, à deux longpans symétriques et chéneau central sont interdites.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Sont toutefois autorisées :

➤ La toiture terrasse à condition :

- soit qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture, ne donne pas l'impression d'un ajout (type garage accolé) et qu'elle représente moins de 30% de la toiture totale de la construction,
- soit qu'elle couvre un bâtiment à usage d'activités sans qu'elle soit visible de la rue.

➤ Le toit à un seul versant à condition :

- qu'il couvre un bâtiment accolé à une construction existante ou un bâtiment non visible de la rue, implanté en limite(s) séparative(s),
- que la pente soit au moins de 25°.

➤ Dans certains cas, et lorsque les impératifs de qualité d'architecture et de paysage le demandent, une toiture terrasse (ou faibles pentes sans toiture visible) pourra être admise sur l'ensemble de la toiture. Cela concerne tout particulièrement les travaux sur les constructions d'inspiration moderniste existantes à la date d'approbation du PLU.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) La couverture

L'emploi de différents matériaux de couverture sur une même construction est interdit.

Les couvertures sont réalisées en tuiles à écailles, en tuiles mécaniques ou en tôles ondulées. Dans ce cas leur couleur peut être de teinte marron-tuile, rouille ou sable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires)

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

11-2.6 Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies. Les clôtures devront être constituées. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 m de haut et les murs bahut plus de 0.70 m de hauteur.

11-2.7 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

11-3. Intervention sur des constructions identifiées

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées » (au titre de l'article L.123-1-5,7°), qu'il s'agisse de travaux de réfection, d'extension, ou de mise en valeur (notamment pour les éléments ou ensemble ruinistiques) 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 de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Les prescriptions réglementaires ci-dessous ont pour objet de préciser les conditions générales et communes d'aspect que ces constructions doivent respecter.

11-4. Intervention spécifique sur des ruines historiques ou à l'appui de celles-ci

Dès lors qu'une construction ou partie de constructions, y compris à l'état de ruine, présente un intérêt architectural, paysager ou historique, notamment par son aspect propre ou par son insertion dans un ensemble, les travaux réalisés sur ces vestiges ou à l'appui de ceux-ci doivent être conçus pour mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales.

11.4.1 Les modalités de mise en valeur (pour les éléments protégés ou non au titre du L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent article s'appliquent de façon prescriptive lors de travaux qui intéressent un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° et comme préconisation lorsqu'il s'agit d'une ruine, ou fragment de construction ancienne qui ne l'est pas.

Lorsqu'une construction nouvelle est réalisée en appui ou en complément d'éléments anciens, fragments de murs, assises ou emmarchements par exemple, le principe est de jouer sur les contrastes pour faire ressortir les éléments anciens, les mettre en valeur sans les dénaturer, par exemple :

- par des jeux de plans par lesquels les maçonneries ou parties de maçonneries de la construction nouvelle sont édifiées en retrait de l'aplomb extérieur du soubassement ancien ;
- par la mise en œuvre de matériaux lisses ou/et enduits qui contrasteraient avec la rugosité de l'ancien laissé en l'état ;

- par des jeux de couleur avec les parois des nouvelles constructions, blanches ou dans des teintes ocre jaune ou rouge qui se détacheraient des teintes sombres de la pierre ancienne.

Pour les rues pavées identifiées au titre de l'article L.123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme : le pavage doit être remis en état, maintenu par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

ARTICLE 12 ZONE U1- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement.

Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher

Constructions à destination de commerce :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200m² de surface de plancher,
- 6 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 200m² et 300 m² de surface de plancher

Dans le secteur U1d :

- Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce
- Au-delà des 100 premiers m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- Constructions à destination d'activités artisanales : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : 1 place de stationnement par chambre.
- Constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.
- Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions de logements, de bureaux, constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif, il est exigé au minimum :

- 3m² couverts et sécurisés pour 100 m² de surface de plancher **complète** créée.

- Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

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

12-2. Modalités d'application

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée (sauf mention particulière), le calcul se fait par tranche **entière entamée**. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour **100** m² de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE U1– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux secteurs péricentraux liés aux faubourgs anciens (quartier du Fort, Savane du Fort, Poudrière/ St James). Elle comprend 3 secteurs spécifiques intégrant des règles particulières dans la zone :

- Le secteur U2a correspond au secteur de renouvellement du quartier du Fort ;Il comprend le sous-secteur U2a1 où une hauteur plus élevée est autorisée (logements sociaux),
- Le secteur U2b intègre les grands équipements publics (lycée, Centre de Découverte des Sciences de la Terre) implantés en îlot et nécessitant des règles d'implantation particulières ;
- Le secteur U2c qui correspond au périmètre d'action de la RHI (opération de Résorption de l'Habitat Insalubre) du quartier du Fort.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPR dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que : « élément de patrimoine bâti à protéger » par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « élément de patrimoine bâti à protéger » doit faire l'objet d'une demande préalable :

- au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421.17 et R.421.23 du code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir,
- au titre d'un permis de démolir.

Par ailleurs il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant que « rues pavées à protéger ».

ARTICLE 1 ZONE U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'habitat, d'artisanat, d'entrepôt et de commerces dans le secteur U2b, en dehors des autorisations spécifiques inscrites à l'article 2 ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à une poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE U2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif recevant du public (ex : salle de spectacle, de réunion, de culte, de sport, musées, équipements sanitaires et scolaires) sous réserve que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- 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.123-1-5,7° 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 (cf : Annexe du règlement).

Dans toute la zone à l'exception du secteur U2b :

- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées 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.
- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150 m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.

En outre dans le secteur U2b :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerces et de services sous réserve qu'ils soient nécessaires ou complémentaires des équipements publics et d'intérêt collectif (restauration scolaire, restaurant lié à un musée, vente de souvenirs...),
- Les constructions à destination d'habitat correspondant aux logements de fonction et de gardiennage des établissements publics autorisés.

Pour les rues pavées identifiées au titre de l'article L.123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme :

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux,
- Les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection.

ARTICLE 3 ZONE U2 – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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. Elle doit présenter une largeur minimale d'emprise de **6 mètres** et être dotée d'un trottoir sur au moins d'un des côtés, répondant aux normes en vigueur.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur inférieure à **3 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

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

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute

construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

ARTICLE 5 ZONE U2- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 ZONE U2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Champ d'application

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-2. Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement (liste de cas des dispositions particulières).

Dans le secteur U2b

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

Dans le secteur U2c :

Les constructions seront édifiées à l'alignement, sauf disposition contraire portée au schéma intégré à la pièce n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

L'implantation à l'alignement est exigée pour l'ensemble de la façade sur rue, du rez-de-chaussée et la rive de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels qu'escaliers, balcons, marquises, débords de toiture, etc. ...Toutefois sur les terrains de plus de 10 mètres, elles pourront être écartées seulement d'une des limites latérales d'une distance d'au moins 3.50 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation en retrait est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle ci-dessus. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction en second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
3. lorsqu'il s'agit d'un retrait partiel d'une construction dont les $\frac{3}{4}$ au moins du linéaire de la façade sur rue est implanté à l'alignement ;
4. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de créer un élément architectural marquant l'angle de la rue ;
5. lorsque la différence de niveau entre le terrain et la voie de desserte impose la réalisation ou le maintien d'accès privatifs spécifiques (escaliers extérieurs à degrés droit par exemple) qui entraînent le recul de la façade de la construction par rapport à la limite d'emprise publique. Ces accès doivent être limités au strict minimum et ne pas remettre en cause la cohérence urbaine de la rue ;
6. lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens : murs, porches...
7. lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur, en particulier des « vestiges » de murs recensés au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme ;
8. pour prendre en compte plus généralement un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre du L 123.1.7e du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié ;
9. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans les cas précités, l'alignement est matérialisé par un aménagement (clôture, plantations d'arbres, accès aménagé...) respectant les prescriptions de l'article 11 et 13.

ARTICLE 7 ZONE U2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Règle générale

a) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions peuvent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives latérales.

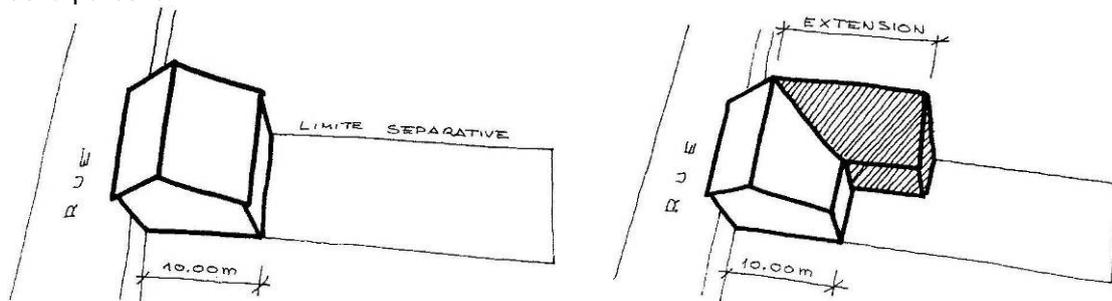
Les constructions édifiées en ordre continu (c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre) ne peuvent l'être que sur une profondeur maximum de 12 mètres comptée à partir de l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation le long des limites séparatives est autorisée au-delà de 12m de profondeur dans les cas suivants :

- s'il existe en limite séparative un mur en bon état ou une construction d'une hauteur supérieure ou égale à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,20 mètres (Cf. 7.2 dispositions particulières).

Dans le secteur U2c :

La profondeur des constructions devra être de 10m maximum par rapport à l'alignement. On pourra cependant prévoir une extension en retour sur l'une des limites latérales, séparative (en mitoyenneté) de la parcelle.



b) Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 m.

c) Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, conformément aux dispositions indiquées au 7.1 b) ci-dessus.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 8 mètres (distance comptée entre la voie ou l'emprise publique et le fond voisin), la construction peut-être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

d) Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Il est également institué une marge de recul de 10m minimum par rapport au Domaine Public Maritime pour les clôtures et les constructions. Toutefois, le retrait par rapport au DPM ne s'applique pas aux installations techniques liées aux activités de pêche et de plaisance.

7-2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou autorisées :

- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- Lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës. Dans ce cas il sera fait application de l'art. U2.8,
- Lorsque des parcelles ne disposant d'aucune façade donnant sur une voie publique ou privée, ni sur un espace public : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions indiquées au 7.1 b)

Les constructions annexes peuvent être construites soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance de 3,5 m. minimum des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, ces constructions ne doivent pas excéder 3,20m de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE U2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (4 mètres minimum).

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$)

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 75% de la surface totale du terrain dans toute la zone (y compris dans le secteur U2c) à l'exception des secteurs U2a et U2b et du sous secteur U2a1,
- 60% de la surface totale du terrain dans les secteurs U2a et U2b et du sous secteur U2a1.

ARTICLE 10 ZONE U2– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Constructions principales

Dans la zone U2 et le secteur U2a, à l'exception du sous-secteur U2a1 et des secteurs U2b et U2c :
La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructures ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit (He),
- 12 mètres au faîtage (Hf).

Dans les secteurs U2a1 et U2b :

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

- 12,5 mètres à l'égout du toit (He),
- 16 mètres au faîtage (Hf).

Dans le secteur U2c :

La hauteur absolue des constructions est limitée :

- à 12 m (R+1+combles) en secteurs C G H I K et L indiqués au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier PLU)
- à 15 m (R+2+combles) en secteurs A,B,E,F et J indiqués au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier PLU) pour les constructions édifiées en bordure des voies suivantes :
 - o rue Levassor
 - o rue Macary
 - o rue Victor Hugo
 - o rue monte au ciel.

Des adaptations mineures peuvent être accordées lorsque l'édifice projeté assure une continuité d'un espace urbain environnant dont les hauteurs seraient supérieures aux limites fixées. Des hauteurs différentes peuvent être imposées dès lors qu'elles sont mentionnées sur le plan réglementaire. La hauteur sous plafond des niveaux courant RDC, R+1 et R+2 varie entre 2.50 m et 3.50 m.

10-2. Constructions annexes

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

10-3. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L.123-1-5,7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un « élément de patrimoine bâti à protéger » ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un « élément de patrimoine bâti à protéger » doivent en respecter la hauteur et le gabarit.

ARTICLE 11 ZONE U2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...,
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions,
- Les constructions sur pilotis apparents.

11-2. Dispositions particulières

11.2.1 Les façades

a) Règle générale

Les façades des constructions principales pourront être réalisées en maçonnerie enduite ou en pierre de taille locale, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

L'emploi du bois (pans de bois et bardage bois en façade) sera limité aux constructions annexes et aux constructions légères. Dans ce cas, le bois devra être peint et ne pourra pas être laissé dans sa teinte naturelle.

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

Règles spécifiques au secteur U2c :

- Les matériaux de type bois ou d'aspect similaire sont exclus.
- Les enduits seront lisses, soit à la chaux colorée dans la masse « à fresca » badigeonnés ou peints avec des peintures mates si possible à base minérale (silicate de potassium).
- Les parties en pierre de taille, murs, harpes, moulures et sculptures doivent rester apparentes sans enduit et sans peinture sauf prescription particulière en conformité avec le nuancier de couleur de la ville.
- Les enduits en ciment tyrolien, mouchetis, jetis écrasés, enduits à base de résine synthétique ne sont pas admis. Sauf exception motivée, les enduits et joints doivent être composés uniquement de chaux grasse naturelle et de sable. La chaux hydraulique et les ciments sont prohibés.

b) Le principe de colorimétrie

La couleur des façades sera choisie dans des tons clairs, jaunes ou beige, en allant vers l'ocre rouge.

Les façades en matériaux ou aspect bois pourront accueillir des teintes différentes dans les tons pastel.

Le principe général est de traiter les grandes surfaces avec des teintes claires. Les petites surfaces telles que des murets, des bandeaux, des menuiseries, des encadrements, des garde-corps ainsi que les soubassements peuvent recevoir des teintes plus soutenues.

c) Dispositions spécifiques aux constructions d'architecture traditionnelle et d'inspiration moderniste

Dans le cadre des travaux portant sur des constructions existantes :

1. Sont interdits les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures),
 - les dimensions, la forme et la position des percements

- la hiérarchisation des horizontales qui composent la façade (soubassement, ouvertures, bandeau d'allège) et sa ponctuation par la modénature (appuis, cordons, casquette, auvent...)
 - la volumétrie de la toiture (versants, brisis...)
2. En outre, pour les immeubles construits en « séries composée » (immeubles mitoyens de typologie strictement identique), doit être respecté :
- la continuité stricte ou décalée (suivant le relief) des soubassements, cordons, corniches et chéneaux
 - la répétition des modénatures et de l'ornementation (détails, auvents, effets de soubassement),
 - les effets d'angle et de symétrie »

d) Les façades commerciales

L'emprise des façades commerciales se limite :

- verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité commerciale se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher du 1er étage ou du bandeau de saillant s'il existe
- horizontalement à la largeur de la cellule commerciale ou de l'immeuble concerné

En cas de transformation ou de regroupement de deux (ou plus) rez-de-chaussée mitoyens en un seul commerce, le rythme parcellaire doit être conservé et un accès indépendant aux étages doit être maintenu.

e) En outre, dans le secteur U2c (constructions nouvelles et existantes)

Sur les terrains de grande longueur (10 mètres minimum), les constructions devront conserver le rythme du parcellaire, en façade, et en toiture, pour éviter les constructions massives.

11.2.2 Les saillies sur l'alignement

a) Toute saillie de la façade par rapport à l'alignement ne peut être qu'un élément de structure rapporté. Ces éléments apparents de manière surajoutée et plus particulièrement toutes les installations de climatisation, les descentes de charges, les murs de refend en saillie sont interdits dès lors qu'ils sont visibles du domaine public (rues, places, routes, chemins...).

b) Pour les installations de climatisation

Dans le cas où la condition ci-dessus ne peut pas être remplie, l'appareil doit être intégré dans la façade, sans saillie, ni surplomb du domaine public.
Une solution peut-être de dissimuler celui-ci derrière une persienne bois ou une grille en serrurerie peinte ou encore de l'installer dans les combles.

c) Les balcons

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture sont autorisées avec un maximum de 0,50 m par rapport à la verticale du mur de façade à l'alignement. Ce surplomb du domaine public doit toutefois laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2,50 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

Les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent être en matériaux de section fine pour les constructions d'architecture traditionnelle.

En outre, dans le secteur U2c :

Les balcons seront exclusivement réalisés en ferronnerie de fer peint (garde corps, consoles, armature) à l'exclusion de tous les profils d'aspect aluminium ou PVC. Le plancher sera de préférence en bois.

Les loggias ou les bow-windows sont interdits.

La distance entre le bord du balcon (retour) et l'axe de la mitoyenneté devra être de 0.45m minimum.

d) Les paraboles

- Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage
- Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.
- Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

e) Dans le secteur U2c, les canalisations

Aucune canalisation d'eaux usées, ne doit rester apparente en façade. Les métaux pour la réalisation des chutes d'eau pluviale sont recommandés (zinc, cuivre, inox-étamé) et les matériaux d'aspect trop contemporain sont proscrits. Les chutes seront raccordées en pied sur des dauphins en fonte qui assurent une bonne protection à l'écrasement.

11.2.3 Les menuiseries : cas de restauration de bâtiments existants

a) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes de menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existants à proximité sur les constructions de même type ou de même époque que l'immeuble concerné »

L'utilisation de plusieurs types de menuiserie sur une même façade est interdite.

Dans tous les cas, les caractéristiques principales des menuiseries doivent être respectées, à savoir :

- Pour les chéneaux : la hauteur, le profil du casse goutte et de la mouluration haute.
- Pour les portes et fenêtres : la décomposition, le nombre de vantaux, la taille et la forme de l'imposte, la hauteur de la traverse, la proportion des vitrages ou des panneaux, les dimensions générales des profils.
- Pour les lucarnes : le type (rampant, retroussé, à croupe, à pignon...), l'implantation dans la composition de la façade, la nature des joues...Les lucarnes en chiens assis sont interdites.

b) Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur au linteau inférieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit dissimulés à l'extérieur dans le tableau ou derrière un lambrequin et intégré dans la décomposition de la menuiserie ».

c) Règles spécifiques au secteur U2c

Les menuiseries seront du type menuiserie bois à lames ventilantes et seront peintes.

Les fermetures, lorsqu'elles existent, sont réalisées en bois peint ou tout matériau d'aspect similaire. Les volets Z à écharpe sont proscrits. Sont seuls autorisés les volets traditionnels d'aspect pleins en bois à traverses simples si possible encastrées dans les panneaux avec un assemblage en queue d'aronde.

11.2.4 Les ouvertures

a) Les ouvertures en façade

Les ouvertures (fenêtres et portes) des constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions suivantes : $1/2 < \text{largeur/hauteur} > 1/3$, et devront être alignées verticalement sur la façade

Les ouvertures devront être alignées verticalement sur la façade.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectées.

b) Les ouvertures de toitures dans l'architecture traditionnelle d'inspiration coloniale

- Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.
- Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.
- Les lanterneaux et les velux sont proscrits mais les chiens assis conformes au modèle ancien sont autorisés en respectant une ouverture plus haute que large.

c) Les devantures commerciales

Les devantures (façades commerciales) doivent respecter le caractère architectural de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs constructions, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

d) Règles spécifiques au secteur U2c :

Les ouvertures doivent être positionnées de façon à correspondre absolument à la ligne logique et naturelle des descentes de charges exprimées par la composition de la façade. Tout autre type d'ouvertures (commerces, garages) devra être étudié avec soin. Les proportions d'ouvertures devront être de l'ordre de 0.80m X 1.50m pour les fenêtres et 1.00mX 2.35m pour les portes. La distance entre le bord extérieur de l'appui des fenêtres et l'angle du bâtiment ou l'axe de la mitoyenneté devra être de 0.60m minimum.

11.2.5 Les toitures

a) Pente et orientation des toitures

La ligne de faitage sera constituée de deux pentes minimum, quatre maximum avec possibilité de rupture de pente.

Les pentes des toitures ont une inclinaison minimale de 35° (70%) et maximale de 45° (100%). Les pentes des toitures d'un même bâtiment doivent toutes présenter la même inclinaison. Les longpans parallèles devront avoir des angles et des pentes symétriques. Les toitures en sheds, à deux longpans symétriques, chéneau central et en combles à la mansart sont interdites. Dans le secteur U2c, Les chéneaux et les rives en béton sont plus particulièrement interdits.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à longpans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Sont toutefois autorisées :

➤ La toiture terrasse à condition :

- soit qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture, ne donne pas l'impression d'un ajout (type garage accolé) et qu'elle représente moins de 30% de la toiture totale de la construction
- soit qu'elle couvre un bâtiment à usage d'activités sans qu'elle soit visible de la rue

➤ Le toit à un seul versant à condition :

- qu'il couvre un bâtiment accolé à une construction existante ou un bâtiment non visible de la rue, implanté en limite(s) séparative(s),
- que la pente soit au moins de 12° (soit 21%).

➤ Dans certains cas, et lorsque les impératifs de qualité d'architecture et de paysage le demandent, une toiture terrasse (ou faibles pentes sans toiture visible) pourra être admise sur l'ensemble de la toiture. Cela concerne tout particulièrement les travaux sur les constructions d'inspiration moderniste existantes à la date d'approbation du PLU.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dans le secteur U2c uniquement :

Les toitures seront de préférence à deux pans avec un axe de faitage parallèle à la voie sauf le long de la rue monte au ciel.

b) La couverture

- L'emploi de différents matériaux de couverture sur une même construction est interdit,
- Les couvertures sont réalisées en tuiles à écailles, en tuiles mécaniques ou en tôles ondulées. Dans ce cas leur couleur peut être de teinte marron-tuile, rouille ou sable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires),
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

c) Règles spécifiques au secteur U2c :

Les couvertures doivent être constituées de tuiles plates ou écailles, de tonalité rouge brique (tuiles émaillées proscrites), ou tuiles de réemploi en terre cuite naturelle, de tôles à petites ondes de couleur marron rouille (tôles nervurées proscrites), ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

11-2.6 Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies. Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70m, surmonté d'une grille,
- soit d'un mur plein et d'une hauteur maximale de 2,00 m.

En outre, dans le secteur U2c :

Si la clôture est édifée sur un ancien mur (maçonnerie antérieure à 1902) le mur sera restauré en conservant les modénatures d'origine, un arasement horizontal en ciment sans chaperon protégera la maçonnerie. Les ouvertures seront garnies de grille en serrurerie simple ou par un remplissage en maçonnerie en tableau en léger retrait 5 cm par rapport au nu de la façade. (Cf. murs de la maison du génie).

11-2.7 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

11-2. Intervention sur des constructions identifiées

De façon générale, les travaux sur des constructions « identifiées » (au titre de l'article L.123-1-5,7°), qu'il s'agisse de travaux de réfection, d'extension, ou de mise en valeur (notamment pour les éléments ou ensemble ruinistiques) 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 de zonage, leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe.

Les prescriptions réglementaires ci-dessous ont pour objet de préciser les conditions générales et communes d'aspect que ces constructions doivent respecter.

11-4. Intervention spécifique sur des ruines historiques ou à l'appui de celles-ci

Dès lors qu'une construction ou partie de constructions, y compris à l'état de ruine, présente un intérêt architectural, paysager ou historique, notamment par son aspect propre ou par son insertion dans un ensemble, les travaux réalisés sur ces vestiges ou à l'appui de ceux-ci doivent être conçus pour mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales.

11-4.1 Les modalités de mise en valeur (pour les éléments protégés ou non au titre du L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent article s'appliquent de façon prescriptive lors de travaux qui intéressent un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5,7° et comme préconisation lorsqu'il s'agit d'une ruine, ou fragment de construction ancienne qui ne l'est pas.

Lorsqu'une construction nouvelle est réalisée en appui ou en complément d'éléments anciens, fragments de murs, assises ou emmarchements par exemple, le principe est de jouer sur les contrastes pour faire ressortir les éléments anciens, les mettre en valeur sans les dénaturer, par exemple :

- par des jeux de plans par lesquels les maçonneries ou parties de maçonneries de la construction nouvelle sont édifiées en retrait de l'aplomb extérieur du soubassement ancien ;
- par la mise en œuvre de matériaux lisses ou/et enduits qui contrasteraient avec la rugosité de l'ancien laissé en l'état ;
- par des jeux de couleur avec les parois des nouvelles constructions, blanches ou dans des teintes ocre jaune ou rouge qui se détacheraient des teintes sombres de la pierre ancienne.
- Pour les rues pavées identifiées au titre de l'article L.123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme : le pavage doit être remis en état, maintenu par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

ARTICLE 12 ZONE U2– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

- deux places de stationnement sont exigées par logement dans le secteur U2a, U2b et le sous-secteur U2a1
- une place de stationnement est exigée par logement dans le reste de la zone (U2 et U2c).
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200m² de surface de plancher,
- 6 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 200m² et 2000 m² de surface de plancher,
- 9 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 2000m² et 3000 m² de surface de plancher,
- 11 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 2000m² et 3000 m² de surface de plancher,
- plus 1 place de livraison pour 40 m² de dépôt quelque soit la surface commerciale
- Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation

Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

- Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Stationnement des deux roues :

- Pour les constructions de logements, de bureaux, constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif, il est exigé au minimum :
- 3m² couverts et sécurisés pour 100 m² de surface de plancher **complète** créée.
- Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

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

12-2. Modalités d'application

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée (sauf mention particulière), le calcul se fait par tranche **entière entamée**. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour 100m² de terrain La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Il est exigé que **15 %** au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots, un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 35m² par lot. Il peut être réalisé en un ou plusieurs éléments d'au moins 175m² chacun.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE U2- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le COS est fixé à 0,7 dans la zone U2.

Une majoration du COS est autorisée, dans le respect des autres règles du PLU, et est fixée à :

- 30% pour le logement locatif social aidé,
- 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie solaire.

LA ZONE U3

La zone U3 correspond à une zone d'habitat mixte peu dense (hameau de Ste Philomène et extensions nouvelles), situées en périphérie du centre.

Elle comprend un secteur U3a qui correspond à un secteur résidentiel à dominante d'habitat collectif situé à Fonds Coré/ Beauséjour et un secteur U3b à Sainte Philomène.

L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs de la zone sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPR dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

ARTICLE 1 ZONE U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les installations de dépôt d'hydrocarbures liées à une poste de distribution de carburant ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE U3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de commerces dès lors :
 - Qu'il s'agit de commerces de proximité et que leur surface de vente est inférieure ou égale à 300 m² de surface de plancher,
 - Que sont mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec leur milieu environnant et pour limiter au maximum les nuisances ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées, excepté dans le secteur U3b, 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.
- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150 m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.

ARTICLE 3 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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. Elle doit présenter une largeur minimale d'emprise de **8 mètres** et être dotée d'un trottoir sur au moins d'un des côtés, répondant aux normes en vigueur.

Les voies publiques piétonnes à créer ne peuvent avoir une largeur inférieure à **3 mètres**.

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

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

ARTICLE 4 ZONE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE U3– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Champ d'application

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-2. Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise.

6-2.Dispositions particulières

Une implantation différente de la règle générale est admise, dans le but d'une meilleure intégration au projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à la construction principale, ou de construction de second plan, sur un terrain où est implantée une autre construction le long de la voie ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale. Dans ce cas, l'extension est autorisée dans la prolongation des murs de la construction existante ;
- lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergies tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE 7 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions qui ne sont pas édifiées sur la limite séparative doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3,50 m.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau et du littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Il est également institué une marge de recul de 10m minimum par rapport au Domaine Public Maritime pour les clôtures et les constructions. Toutefois, le retrait par rapport au DPM ne s'applique pas aux installations techniques liées aux activités de pêche et de plaisance.

7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage. En cas de retrait, un recul minimum de 4 mètres est exigé.

ARTICLE 8 ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE U3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 ZONE U3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur totale des constructions est limitée à :

- 6,50 m à l'égout du toit et 8,5 m au faîtage dans la zone U3 à l'exception du secteur U3a et U3b
- 11 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage dans le secteur U3a.
- 6,50 m au faîtage dans le secteur U3b

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,5m au faîtage.

10-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes, ayant une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE U3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

11-2.1 Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite, en pierre de taille locale, ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois.

Le bardage bois devra être peint et ne pourra pas être laissé dans sa teinte naturelle.

11-2.2 Les saillies sur l'alignement

a) Toute saillie de la façade par rapport à l'alignement ne peut être qu'un élément de structure rapporté. Ces éléments apparents de manière surajoutée et plus particulièrement toutes les installations de climatisation, les descentes de charges, les murs de refend en saillie sont interdits dès lors qu'ils sont visibles du domaine public (rues, places, routes, chemins...).

b) Pour les installations de climatisation :

Dans le cas où la condition ci-dessus ne peut pas être remplie, l'appareil doit être intégré dans la façade, sans saillie, ni surplomb du domaine public.

Une solution peut-être de dissimuler celui-ci derrière une persienne bois ou une grille en serrurerie peinte ou encore de l'installer dans les combles.

c) Les balcons

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture sont autorisées avec un maximum de 0,50 m par rapport à la verticale du mur de façade à l'alignement.

Ce surplomb du domaine public doit toutefois laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2,50 mètres, hormis les consoles ponctuelles nécessaires à la structure du balcon.

Les garde-corps des balcons faisant saillie par rapport à l'alignement doivent être en matériaux de section fine pour les constructions d'architecture traditionnelle.

d) Les paraboles

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage

Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.

Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

11-2.3 Les ouvertures

Les ouvertures en façade

Les ouvertures (fenêtres et portes) des constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions suivantes : $1/2 < \text{largeur/hauteur} > 1/3$, et devront être alignées verticalement sur la façade

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectées.

11-2.4 Les toitures

a) Pente et orientation des toitures

La ligne de faîtage sera constituée de deux pentes minimum et une inclinaison minimale de 35°.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Sont toutefois autorisées :

➤ La toiture terrasse à condition :

- soit qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture, ne donne pas l'impression d'un ajout (type garage accolé) et qu'elle représente moins de 30% de la toiture totale de la construction
- soit qu'elle couvre un bâtiment à usage d'activités sans qu'elle soit visible de la rue

➤ Le toit à un seul versant à condition :

- qu'il couvre un bâtiment accolé à une construction existante ou un bâtiment non visible de la rue, implanté en limite(s) séparative(s) ;
- que la pente soit au moins de 25°.

➤ Dans certains cas, et lorsque les impératifs de qualité d'architecture et de paysage le demandent, une toiture terrasse (ou faibles pentes sans toiture visible) pourra être admise sur l'ensemble de la toiture. Cela concerne tout particulièrement les travaux sur les constructions d'inspiration moderniste existantes à la date d'approbation du PLU.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures de type chien-assis (un seul pan) sont interdites.

b) La couverture

L'emploi de différents matériaux de couverture sur une même construction est interdit.

Les couvertures sont réalisées en tuiles à écailles, en tuiles mécaniques ou en tôles ondulées. Dans ce cas leur couleur peut être de teinte marron-tuile, rouille ou sable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires)

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

11-2.5 Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies. Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70m, surmonté d'une grille en alignement des voies,
- soit d'un mur plein et d'une hauteur maximale de 2,00 m aux limites séparatives.

11-2.6 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE 12 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement sont exigées

- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200 m² de surface de plancher,
- 6 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 200 m² et 300 m² de surface de plancher,

Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m² de surface de plancher,

Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

- Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Stationnement des deux roues :

- Pour les constructions de logements, de bureaux, constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif, il est exigé au minimum :
 - 3 m² couverts et sécurisés pour 100 m² de surface de plancher **complète** créée.
 - Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

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

12-2. Modalités d'application

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée (sauf mention particulière), le calcul se fait par tranche **entière entamée**. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

b) pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE U3 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils sont plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour 100m² de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitée en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots, un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25m² par lot.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE U3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14-1. Règle générale

Le COS est limité à 0,40 dans la zone U3

14-2. Disposition particulière

Une majoration du COS est autorisée, dans le respect des autres règles du PLU, et est fixée à :

- 30% pour le logement locatif social aidé,
- 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie solaire.

LA ZONE UE

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ainsi que leurs annexes et entrepôts.

Elle comprend un secteur UEc autorisant uniquement les activités liées à l'exploitation des carrières.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Une partie du secteur UE des carrières Gouyer (lieu-dit La Galère) sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPR dans les secteurs d'urbanisation du PLU. Le secteur UEcr de Coulée Blanche est quant à lui concerné par un aléa volcanique fort et inondation (zone rouge) au contact de la ravine.

ARTICLE 1 ZONE UE– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE UE– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient exclusivement liées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les dépôts d'hydrocarbures liés à un poste de distribution sous réserve que son implantation n'entraîne pas une gêne pour la circulation et la sécurité publique.

Dans toute la zone à l'exclusion du secteur UEc

- La création et l'extension des bâtiments et installations liés à des établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux, de services et d'entrepôt comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Dans le secteur UEc :

- La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés à l'exploitation des carrières, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés au transport maritime des matériaux de carrières.

ARTICLE 3 ZONE UE – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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. Elle doit présenter une largeur minimale d'emprise de **10 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public 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.

ARTICLE 4 ZONE UE– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE UE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 7 ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un retrait égal au moins à 5m.

7-2. Limites de fond de terrain

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Il est également institué une marge de recul de 10m minimum par rapport au Domaine Public Maritime pour les clôtures et les constructions. Toutefois, le retrait par rapport au DPM ne s'applique pas aux installations techniques liées aux activités de pêche et de plaisance.

ARTICLE 8 ZONE UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Cette distance est portée à 8 mètres lorsqu'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

ARTICLE 9 ZONE UE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 ZONE UE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à 6,50 mètres.

10-2. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions,
- Les vastes hangars dénués de recherche architecturale,
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

11-1. Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

11-1.1 Les façades

Les façades des constructions peuvent être réalisées en maçonnerie enduit, en bois ou en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent demeurer discrètes avec l'emploi de tons doux à l'exception de couleurs vives et criardes.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RD10 et la RN2 sont interdites.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

11-1.2 Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire.

11-1.3 Les clôtures

Dans toute la zone :

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 2 m (parties pleines limitées à 0,7m), forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existantes dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

11-1.4 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

11-1.5 Les installations techniques

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 12 ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation (gardiennage) : une place de stationnement est exigée par logement.

Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- 5 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales,
- plus 1 place de livraison pour 40 m² de dépôt,
- Un nombre de place supérieur peut être imposé pour des constructions à destination commerciale de très grande fréquentation,

Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 100 m² de surface de plancher,

Constructions à destination d'activité industrielle : une place pour 200 m² de surface de plancher,

Equipements : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité,

Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

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

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) pour les changements de destination

Le nombre de place est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à **25%** de celle du terrain utilisé, dont 1/3 d'un seul tenant.

Les marges d'isolement et de reculement doivent être plantées) raison d'un arbre de haute futaie pour 100m² de terrain non construit.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LA ZONE 1AU

La 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 deux secteurs :

- un secteur 1AUa correspondant à l'extension du quartier nouveau de Fonds Coré/Beauséjour, de densité moyenne à forte, intégrant équipements, habitat et activités résidentielles ;
- un secteur 1AUb correspondant aux deux secteurs de confortement de l'urbanisation du quartier de Sainte-Philomène, de densité faible à moyenne.

La constructibilité de ces zones n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution). Certains secteurs sont donc repérés avec l'indice « r » pour risque informant de la présence de zones orange du PPRN dans les secteurs d'urbanisation du PLU.

ARTICLE 1 ZONE 1AU– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de veilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs, d'habitations de loisirs et de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE 1AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.
2. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement.
3. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;

5. que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division.

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces dès lors que surface de vente est inférieure ou égale à 300 m².
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées 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.
- Les constructions à destination d'entreposage dans la limite de 150 m² de surface de plancher, si elles sont liées à une activité autorisée, commerce ou artisanat, et dès lors qu'elles sont situées sur le même site, construction ou annexe de la construction principale.

ARTICLE 3 ZONE 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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. Elle doit comporter un trottoir sur au moins l'un des côtés, conforme aux normes réglementaires en vigueur.

L'emprise des voies à créer ne doit pas être inférieure à :

- 6 mètres lorsqu'elles desservent que 3 constructions au plus
- 8 mètres si elles desservent davantage de constructions.

Cette largeur est portée à **10** mètres pour la nouvelle voie de desserte principale de la zone 1AUa de Beauséjour.

Les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur inférieure à **2** mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

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

ARTICLE 4 ZONE 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Dans toute la zone à l'exception du secteur 1AUa :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

Dans le secteur 1AUa :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Dans toute la zone :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE 1AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

De façon générale, la superficie des terrains, pour qu'ils soient constructibles, n'est pas réglementée.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 600m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

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

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

7-1. Règle générale

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. Le retrait est alors fixé à 4m.

Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 4 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite de propriété.

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

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

7-3. Dispositions particulières

Les constructions annexes telles que garages, abris vélos, ou abris poubelles, appentis,...peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en adossement de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE 8 ZONE 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur un même terrain, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance (L) d'un point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$).

Cette distance peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio...). Des immeubles peuvent être reliés entre eux par des éléments architecturaux de composition.

ARTICLE 9 ZONE 1AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 10 ZONE 1AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6,5 m à l'égout du toit et 8,50m au faîtage pour les constructions comportant moins de 3 logements et celles à destination d'activités (commerces, artisanat, bureaux),
- 11m à l'égout du toit et 13m au faîtage pour les constructions comportant plus de 3 logements et les constructions à destination d'équipement public.

Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions est limitée à 6,5m à l'égout du toit et 8,50m au faîtage.

Dans toute la zone :

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,5m au faîtage.

10-2. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

11-1. Règle générale

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ,
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

11-2.1 Les façades

Les façades pourront être réalisées en maçonnerie enduite, en pierre de taille locale, ou recouvertes de pans de bois ou bardage bois.

Le bardage bois devra être peint et ne pourra pas être laissé dans sa teinte naturelle.

11-2.2 Les saillies sur l'alignement

a) Toute saillie de la façade par rapport à l'alignement ne peut être qu'un élément de structure rapporté. Ces éléments apparents de manière surajoutée et plus particulièrement toutes les installations de climatisation, les descentes de charges, les murs de refend en saillie sont interdits dès lors qu'ils sont visibles du domaine public (rues, places, routes, chemins...).

b) Pour les installations de climatisation :

Dans le cas où la condition ci-dessus ne peut pas être remplie, l'appareil doit être intégré dans la façade, sans saillie, ni surplomb du domaine public.

Une solution peut-être de dissimuler celui-ci derrière une persienne bois ou une grille en serrurerie peinte ou encore de l'installer dans les combles.

c) Les paraboles

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage

Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.

Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

11.2.3 Les ouvertures

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectées.

11.2.4 Les toitures

a) Pente et orientation des toitures

La ligne de faîtage sera constituée de deux pentes minimum et une inclinaison minimale de 35°.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger la façade contre les intempéries et l'ensoleillement. Toutefois, lorsque les avancées de toitures sont à long pans pour, par exemple, recouvrir les balcons à l'étage, elles doivent être réalisées avec coyau (rupture de pente) de façon à créer une brisure et leur pente ne doit pas être dans la continuité de celle du corps de construction.

Sont toutefois autorisées :

➤ La toiture terrasse à condition :

- soit qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture, ne donne pas l'impression d'un ajout (type garage accolé) et qu'elle représente moins de 30% de la toiture totale de la construction
- soit qu'elle couvre un bâtiment à usage d'activités sans qu'elle soit visible de la rue

➤ Le toit à un seul versant à condition :

- qu'il couvre un bâtiment accolé à une construction existante ou un bâtiment non visible de la rue, implanté en limite(s) séparative(s) ;
- que la pente soit au moins de 25°.

➤ Dans certains cas, et lorsque les impératifs de qualité d'architecture et de paysage le demandent, une toiture terrasse (ou faibles pentes sans toiture visible) pourra être admise sur l'ensemble de la toiture. Cela concerne tout particulièrement les travaux sur les constructions d'inspiration moderniste existantes à la date d'approbation du PLU.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures de type chien-assis (un seul pan) sont interdites.

b) La couverture

L'emploi de différents matériaux de couverture sur une même construction est interdit.

Les couvertures sont réalisées en tuiles à écailles, en tuiles mécaniques ou en tôles ondulées. Dans ce cas leur couleur peut être de teinte marron-tuile, rouille ou sable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures terrasses ni aux dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires)

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

11-2.5 Les clôtures

Les clôtures en tôles sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures doivent permettre de matérialiser la continuité bâtie et l'alignement des voies. Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté d'une grille,
- soit d'un mur plein et d'une hauteur maximale de 2,00 m.

11-2.6 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

Les citernes d'eau

Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.

ARTICLE 12 ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : deux places de stationnement est exigée par logement.

- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales inférieures à 200 m² de surface de plancher,
- 6 places pour 100 m² de surface de vente pour les surfaces commerciales comprises entre à 200 m² et 300 m² de surface de plancher,

Constructions à destination d'activités : une place pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement (par exemple hôtel) : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.

Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Stationnement des deux roues :

- Pour les constructions de logements, de bureaux, constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif, il est exigé au minimum
- 3m² couverts et sécurisés pour 100 m² de surface de plancher **complète** créée.
- Dans le cadre de programmes abritant plusieurs destinations, les espaces affectés aux deux roues pourront être rattachés à l'un ou l'autre volet du programme ou être aménagés au sein d'un équipement collectif.

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

12-2. Modalités d'application

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée (sauf mention particulière), le calcul se fait par tranche **entière entamée**. Par exemple, lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de surface de plancher, est de deux.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction

b) pour les changements de destination :

En cas de changement de destination en vue de la création d'un commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de place existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de place exigé est celui prévu au paragraphe 12-2 ci-dessus.

c) pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, les normes imposées au paragraphe 12-1 ci-dessus sont applicables.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être faire l'objet d'un aménagement soigné (revêtement de sol, plantations...). Ils doivent être accessibles depuis le programme de construction, et être aménagés en cour ou jardin. Ils

sont plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre minimum pour 100m² de terrain. La composition paysagère créée doit mettre en valeur l'espace comme les bâtiments.
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possibles. Les espaces non végétalisés sont couverts de préférence de matériaux perméables type sables, graviers.

Les constructions à destination d'habitat sous forme d'opération d'ensemble de plus de 5 lots :

- un espace commun, d'un seul tenant, doit être aménagé (à usage d'espaces verts, jeux, loisirs ou détente) excluant tout véhicule à moteur. Sa surface minimale doit être de 25m² par lot.

ARTICLE 14 ZONE 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

14-1. Règle générale

Le COS est fixé à :

- 0,60 dans le secteur 1AUa ;
- 0,40 dans le secteur 1AUb.

14-2. Disposition particulière

Une majoration du COS est autorisée, dans le respect des autres règles du PLU, et est fixée à :

- 30% pour le logement locatif social aidé,
- 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie solaire.

LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future pour laquelle les réseaux publics existant à la périphérie immédiate et qui disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone est destinée essentiellement aux activités économiques tournant autour des carrières (transformation, transport...) ainsi que des activités artisanales (services et bureaux associés) qui sont normalement incompatibles avec le voisinage d'habitations.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

ARTICLE 1 ZONE 1AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Dans toute la zone son interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat, à l'exception de ceux visés à l'article 2, d'hébergement hôtelier;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activité commerciale, artisanale, agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisir, au sens de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme ;
- Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation des sols admises, y compris l'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE 2 ZONE 1AUe – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.
2. qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°4) et par le règlement ;
3. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée ;
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
5. que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à tous les lots ou terrains issus de la division.

Sont admises, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 et des prescriptions du PPRN, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, de services, de bureaux,
- Les constructions à destination d'entrepôts liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont situés dans le même site et qu'ils sont directement liés à leur exploitation,
- Les constructions à destination d'activités artisanales soumises ou non au régime des installations classées 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.
- Les constructions à destination d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées,
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux.

ARTICLE 3 ZONE 1AUe – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

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.

Tout nouvel accès sur la RD10 est soumis à autorisation de voirie.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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 service public 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.

ARTICLE 4 ZONE 1AUe – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE 1AUe – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

La façade des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m de la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

ARTICLE 7 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit avec un retrait égal au moins à 5 m.

7-2. Limites de fond de terrain

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau et au littoral

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Il est également institué une marge de recul de 10m minimum par rapport au Domaine Public Maritime pour les clôtures et les constructions. Toutefois, le retrait par rapport au DPM ne s'applique pas aux installations techniques liées aux activités de transport maritime, notamment par barge.

ARTICLE 8 ZONE 1AUe – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Cette distance est portée à 8 mètres lorsqu'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.

ARTICLE 9 ZONE 1AUe – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 ZONE 1AUe – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à 6,50 mètres.

10-2. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AUe – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal,
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ,
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions,
- Les vastes hangars dénués de recherche architecturale,
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

11-1. Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

11-1.1 Les façades

Les façades des constructions peuvent être réalisées en maçonnerie enduit, en bois ou en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent demeurer discrètes avec l'emploi de tons doux à l'exception de couleurs vives et criardes.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les façades aveugles donnant sur la RD10 sont interdites.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) doivent être intégrées aux constructions.

Les enseignes ne doivent pas dépasser des façades sur lesquelles elles sont installées. Plus particulièrement, une façade ne pourra être rehaussée dans le seul but de permettre l'installation d'une enseigne.

11-1.2 Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire.

11-1.3 Les clôtures

Dans toute la zone :

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 2 m (parties pleines limitées à 0,70 m), forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existants dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

11-1.4 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

11-1.5 Les installations techniques

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 12 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les besoins en stationnement correspondants aux constructions et installations et exigés afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies publiques sont :

Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement est exigée par logement.

Constructions à destination de bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'activité artisanale : une place pour 100 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d'activité industrielle : une place pour 200 m² de surface de plancher.
- Equipements publics : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil et des parcs de stationnement public existants à proximité.
- Livraison et visiteurs : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

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

12-2. Modalités d'application

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12-1 ci-dessus.

Si le bilan entre deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) pour les changements de destination :

Le nombre de place est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

12-3. Dispositions particulières

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

En outre, il peut également être tenu quitte de ces obligations par le versement d'une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 13 ZONE 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Dispositions générales

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

L'aménageur devra respecter le positionnement des espaces publics tels que définis aux orientations particulières d'aménagement

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13-2. Dispositions particulières

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets ou en alignement.

Dans les espaces libres entre les façades des bâtiments situés le long de la RD10, des filtres végétaux devront être constitués à raison d'1 arbre pour 25 m² de terrain engazonné.

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagées en espace de détente (plantations, espaces verts, pelouses par exemple) d'une superficie au moins égale à **25%** de celle du terrain utilisé, dont **1/3 d'un seul tenant**.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE 1AUe – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

LA ZONE 1AUv

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future spécifique de la commune, dont la vocation est d'accueillir, à court ou moyen terme, un équipement public d'importance (L'Observatoire du Volcan).

L'ensemble du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

ARTICLE 1 ZONE 1AUv – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 ZONE 1AUv – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors :

1. Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement,
2. qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération qui couvre tout ou partie du secteur considéré,
3. que la capacité des dessertes en voirie et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
4. que dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie de la zone AU, qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
5. que la surface de plancher totale de l'ensemble des constructions n'excède pas 2000 m² maximum.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures strictement liées à l'observation de la Montagne Pelée ;
- Les constructions et installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée ;
- Les affouillements et exhaussement de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 3 ZONE 1AUv – ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

3-2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement 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. Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

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

ARTICLE 4 ZONE 1AUV – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction

ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE 1AUv – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 ZONE 1AUv – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de 6 m.

ARTICLE 7 ZONE 1AUv – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre des limites séparatives doivent en être écartées d'une distance (L) au moins égale à la moitié de leur hauteur (H) : $L > H/2$.

ARTICLE 8 ZONE 1AUv – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 9 ZONE 1AUv – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 10 ZONE 1AUv – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du sol existant avant travaux est fixée à 15 mètres.

10-2. Dispositions particulières

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages et installations techniques (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à ces règles. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 11 ZONE 1AUv – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant leur bonne intégration dans le paysage. En outre :

- les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions
- Les vastes hangars dénués de recherche architecturale
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

11-1. Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

11-1.1 Les façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

11-1.2 Les clôtures

Dans toute la zone :

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ou espace public devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 2,20 m, forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive composée d'essences existants dans le milieu environnant naturel.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

11-1.3 Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaires peuvent être réalisées :

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

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

11-1.4 Les installations techniques

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 12 ZONE 1AUv – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Règle générale

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, ainsi que les opérations de chargement, de déchargement et de manutention, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Pour les constructions à destination d'habitat, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 13 ZONE 1AUv – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes plantés en bosquets à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

ARTICLE 14 ZONE 1AUv – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 1AUv.

LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation future, dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini, notamment en raison de l'insuffisance ou l'inexistence de la desserte en équipements à leur périphérie immédiate ;

Le plan local d'urbanisme ne définit pas de règle, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme qui définira les règles applicables.

ARTICLE 1 ZONE 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 ZONE 2AU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries ;
2. Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
3. Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la fréquentation du public tels que des aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols.
4. La réhabilitation et l'extension limitée sans changement de destination ni surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone,
 - que l'extension autorisée soit limitée à dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 75 m² par construction.
 - de respecter le règlement du PPRN.

ARTICLE 3 ZONE 2AU – ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 ZONE 2AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 5 ZONE 2AU – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie qui les dessert.

L'extension des constructions peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur de tout point de la construction avec un minimum de 3m.

ARTICLE 8 ZONE 2AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 9 ZONE 2AU – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE 2AU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 11 ZONE 2AU – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Non règlementé.

ARTICLE 12 ZONE 2AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 ZONE 2AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires pour l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

ARTICLE 14 ZONE 2AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole. Il s'agit d'une zone qui a vocation à préserver les espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole.

Elle comprend :

- un secteur A1 : c'est un secteur de richesses économiques qui comprend les terrains réservés à l'activité agricole du fait des potentialités des sols. Il couvre notamment les espaces agricoles identifiés dans le SAR, les terrains à très forte potentialité agricole (classe 1 à 3) et les périmètres AOC.
- un secteur A1L qui rassemble les espaces agricoles du littoral, identifiés dans le SMVM).
- un secteur A2 qui est un secteur à vocation agricole protégé afin de créer les conditions d'un développement agricole durable. Toutefois ce principe ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions dès lors que celles-ci ne compromettent pas la vocation agricole.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

ARTICLE 1 - ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.

ARTICLE 2- ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles respectent les prescriptions du PPRN et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs A1 et A2 :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à

proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments.

- La réhabilitation sans création de surface de plancher des constructions à destination d'habitat existantes ayant une existence légale ;
- Les constructions à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les installations techniques ;
- Les constructions à destination d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU.

Dans le secteur A1L :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres ou conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher

En outre dans le seul secteur A2 :

- L'extension des constructions ayant une existence légale pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol et dans limite totale de 150 m² de surface de plancher.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher ;
- Les changements de destination des constructions existantes à vocation d'hébergement touristique ;
- Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agri-touristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, conduite par un exploitant exerçant à titre principal, sont limitées à 150m² de surface de plancher cumulée et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme, atelier de transformation des produits issus de l'exploitation agricole, doivent être implantés au siège d'exploitation, ce dernier comprenant les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale;
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole.

ARTICLE 3 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

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

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables ;
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 6m minimum ;

ARTICLE 4 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE A – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN2,
- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie. Les éléments de production d'énergie (éoliennes par exemple) ne sont cependant pas concernés par cette dérogation.

ARTICLE 7 ZONE A– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.
- pour les constructions et équipements techniques liés à la distribution d'énergie, la distance minimale de retrait peut être différente, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent.

7-2. Implantation par rapport aux limites de zone

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite des zones urbaines mixtes et aux zones à urbaniser (U1 à U3, UE et zones AU).

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 20 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE 8 ZONE A– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 9 ZONE A – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur des constructions, à l'exception des édicules techniques, est limitée à :

- 8,5 m au faîtage pour les constructions à destination d'activité agricole.
- 6,5 m au faîtage pour les autres constructions à destination d'habitat et d'hébergement,

10-2. Dispositions particulières

Les équipements liés à la distribution d'énergie (lignes haute tension etc..), sont exemptés de la règle.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

ARTICLE 11 ZONE A – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

L'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toitures des constructions à destination d'habitation doivent être de largeurs suffisantes pour protéger la façade des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

ARTICLE 12 ZONE A– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

ARTICLE 14 ZONE A– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LA ZONE N1

La zone N1 correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques. Elle permet les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend :

- *un secteur N1a de protection et de mise en valeur des sites historiques et des ruines*
- *un secteur N1m qui recouvre la partie maritime de la commune (jusqu'à 300 m de la côte)*
- *un secteur N1ac correspondant aux anciennes carrières*

Cette zone comprend des éléments identifiés au document graphique en tant qu' « arbre isolé à protéger ».

Ces éléments sont identifiés dans une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à un « arbre isolé à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable :

- *au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R. 421.17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir*
- *Au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de démolir.*

Par ailleurs, il pourra être fait utilisations de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « arbre isolé à protéger »

ARTICLE 1 ZONE N1– OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2 ci-après.

Est plus particulièrement interdite la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions à destination autre que de service public et d'intérêt collectif autorisées à l'article 2.

Dispositions particulières pour les éléments végétaux à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Sont interdits, l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé à protéger » ainsi que les affouillements dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger » sous réserve du respect des conditions édictées aux articles 2,4,6,7,11 et 13.

ARTICLE 2 ZONE N1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone à l'exclusion du secteur N1m :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par

exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;

- 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 l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune. Leur surface au sol ne peut excéder 20 m² de surface de plancher ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones agricoles, urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'aménagement sans extension des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

En outre dans le secteur N1a :

- Les fouilles liées à l'exploitation des sites archéologiques ;
- La rénovation et la mise en valeur des ruines ;
- Les bâtiments nécessaires à la mise en valeur des ruines ou de la surveillance des lieux.

En outre dans le secteur N1ac :

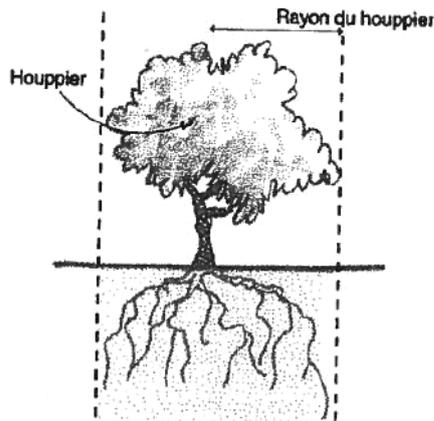
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux travaux de remise en état paysagère du site

Dans le secteur N1m, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...) ;
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines ;
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les mouillages individuels autorisés ;
- Les infrastructures nécessaires à la réalisation d'un terminal de croisières ;
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

Dispositions particulières pour les éléments végétaux à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager, sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les élagages d'un « arbre isolé 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 isolé à protéger » sont autorisés sous réserve qu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Dans un rayon correspondant au houppier (Cf. croquis 1) d'un « arbre isolé à protéger », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.



Croquis 1

ARTICLE 3 ZONE N1- ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

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

Aménagement et création de voirie

L'aménagement des voies existantes et la création de nouvelles voies ne sont autorisés que sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet aggravant au regard des risques et que toute mesure soit prise pour garantir la sécurité de leurs usagers.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables.

ARTICLE 4 ZONE N1- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

Dispositions particulières pour les éléments végétaux à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'un « arbre isolé à protéger ».

ARTICLE 5 ZONE N1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 6 ZONE N1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1. Règles générales

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN2,
- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

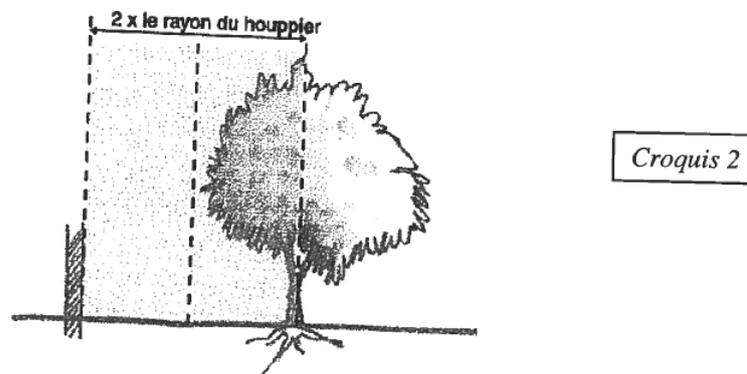
6-2. Cas particuliers

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1. Ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.
- dans le secteur N1a, dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une remise en état de ruines ou de constructions.

Dispositions particulières pour les éléments végétaux à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d' « un arbre isolé à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier (Cf. croquis 2) à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».



ARTICLE 7 ZONE N1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Dans toute la zone :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- pour permettre la remise en état, la réhabilitation et la valorisation des sites historiques dans le secteur N1a
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 20 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

Dispositions particulières pour les « arbres isolés à protéger », à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les nouvelles constructions et installations, extensions aux abords d'une unité d'un « arbre isolé à protéger » situé en limite séparative, tout point d'un bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d'un « arbre isolé à protéger ».

ARTICLE 8 ZONE N1– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE N1– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 10 ZONE N1– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Disposition générale

La hauteur des constructions, à l'exception des édifices techniques, est limitée à 6,50m (faîtage).

10.2 Dispositions particulières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 10.1 précédent,
- aux travaux de réhabilitation et de mise en valeur des ruines et constructions dans le secteur N1a,
- à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ZONE N1– ASPECT EXTÉRIEUR

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions,
- Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

Les matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits, ainsi que l'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Dans le secteur N1a : des règles différentes pourront être admises afin de respecter la cohérence architecturale et paysagère du site historique.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

ARTICLE 12 ZONE N1- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE N1- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Dispositions particulières pour les éléments végétaux à préserver en vertu de l'article L. 123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « arbre isolé à protéger » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...) Tout « arbre isolé à protéger » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacée par un arbre dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'arbre abattu.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13.3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

ARTICLE 14 ZONE N1- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

LA ZONE N2

La zone N2 correspond aux espaces naturels ponctuellement bâtis où la constructibilité limitée permet des extensions des constructions existantes. Il s'agit des secteurs de Morne d'Orange et de Saint-James.

Elle comprend un secteur N2c qui englobe les secteurs d'exploitation de carrières.

ARTICLE 1 ZONE N2– OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2. ci-après.

ARTICLE 2 ZONE N2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises en zone N2, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux ;
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- 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 l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale existant compris. Cette mesure ne pourra être appliquée qu'une seule fois et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus.

En outre, sont admises dans le secteur N2c :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières d'extraction de matériaux, dans le respect dans le règlementation en vigueur. Une remise en état paysagère des sites d'extraction est obligatoire une fois l'exploitation du site terminée.
- Les bâtiments et équipements strictement liés et nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux.

ARTICLE 3 ZONE N2– ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

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

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables,
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 6m au minimum.

ARTICLE 4 ZONE N2- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE N2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale suffisante (600m²) permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE N2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 20 m de l'axe des routes départementales (RD),
- 8 m de l'axe des autres voies.

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1. ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE 7 ZONE N2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 20 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE 8 ZONE N2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE N2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE N2– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 6,5m au faîtage de la construction à l'exception des édicules techniques.

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

10-1. Dispositions particulières

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

ARTICLE 11 ZONE N2– ASPECT EXTÉRIEUR

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

L'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur est interdit.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés. Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

ARTICLE 12 ZONE N2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE N2- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Espaces libres et couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces libres

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Il est exigé que 50 % au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 75 m² de terrain.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

ARTICLE 14 ZONE N2- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

LA ZONE N3

La zone N3 correspond à des enclaves bâties situées en zones naturelles ou agricoles. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des vocations bien précises :

La zone N3 est divisée en 4 secteurs :

- le secteur N3d réservé à l'accueil d'équipements publics spécifiques (centre de stockage des déchets ménagés et assimilés, station d'épuration)
- le secteur N3e réservé à l'implantation d'installations destinées à la production d'énergie électrique (projet solaire de Morne l'Etoile)
- le secteur N3p destiné à accueillir l'APID (Port de pêche Départemental)
- le secteur N3t destiné à l'hébergement touristique et aux activités de restauration afférentes.

ARTICLE 1 ZONE N3– OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2. ci-après.

ARTICLE 2 ZONE N3– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone :

- Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie, à la sécurité ou à la gestion des eaux ;
- Les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- 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 l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune ;
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ;
- L'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 40% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale existant compris. Cette mesure ne pourra être appliquée qu'une seule fois ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés aux activités autorisées ci-dessus et ci-après.

Dans le secteurs N3d et N3p :

- Les constructions et installation techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N3p :

- Les infrastructures strictement liées à la pêche (appontements, abris de pêcheurs).

Dans le secteur N3e :

- Les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie d'origine solaire, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur N3t :

- La réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination des bâtiments sous réserve qu'ils soient destinés à de l'hébergement et de l'accueil touristique ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement et d'accueil touristique (hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, restauration) dans limite de 300 m² de surface de plancher totale, sous réserve qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et respectent la cohérence paysagère et architecturale du site.

ARTICLE 3 ZONE N3– ACCÈS ET VOIRIE

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

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

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables,
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 8m au minimum.

ARTICLE 4 ZONE N3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE N3 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale suffisante permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur, et dans les conditions édictées à l'article 4 précédent.

ARTICLE 6 ZONE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 20 m de l'axe des routes départementales (RD),
- 8 m de l'axe des autres voies

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1. ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au

paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie.

ARTICLE 7 ZONE N3– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent.
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.

7-2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 20 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE 8 ZONE N3– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 ZONE N2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain d'assiette.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE N3– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 6,5m au faîtage de la construction à l'exception des édifices techniques.

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

10-1. Dispositions particulières

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

ARTICLE 11 ZONE N3– ASPECT EXTÉRIEUR

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...);
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;
- l'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

L'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur est interdit.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites. Elles devront s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions autorisées doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

Les débords de toiture doivent être de largeur suffisante pour protéger les façades des intempéries et de l'ensoleillement.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

ARTICLE 12 ZONE N3- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les constructions à destination d'hébergement touristique, il sera exigé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 13 ZONE N3- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Espaces libres et couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces libres

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Il est exigé que **50 %** au moins de la superficie de terrain soit traité en espace en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni au secteur N3p réservé aux installations de pêche.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 75 m² de terrain.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinelements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

ARTICLE 14 ZONE N3– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de COS.

**ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PATRIMOINE
RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE
L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

1) Bâtiments remarquables

Rue Victor-Hugo
Cadastre: 2009 A 529
Datation : milieu XXème siècle

INTERET : Exemple intéressant des immeubles datant du milieu du 20^{ème} siècle influencés par l'architecture moderniste.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement

Habitation

Commerce

TPOLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison moderne

Implantée en bordure de rue ; construite en béton. A partir des années 1940 (influencées par le contexte moderniste de l'époque) ces constructions se caractérisent par l'emploi du béton, un toit en terrasse, des formes géométriques simples et des motifs en bandes qui soulignent la structure.

DESCRIPTION

Immeuble à vocation mixte (commerce au RDC et habitation à l'étage) ; Cet immeuble d'influence moderniste comporte trois étages. L'élévation principale comprend quatre travées sur trois niveaux. Les élévations latérales comportent trois travées. Chaque niveau est séparé par une galerie circulaire qui est délimitée par un garde-corps en fer forgé à décor géométrique. Le toit est à terrasse faîtière.

COMMENTAIRES NATURE DE L'INTERET

C'est l'un des seuls immeubles d'influence moderniste dans le bourg de Saint-Pierre. De plus, cet immeuble occupe une position urbaine particulièrement intéressante.



Rue Victor-Hugo
Cadastre: 2009 B 815
Datation : 1917 (portant inscription)

INTERET : C'est l'une des plus anciennes constructions dans le bourg. La maison date de 1917.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement **Habitation** Commerce

TYPOLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison de ville

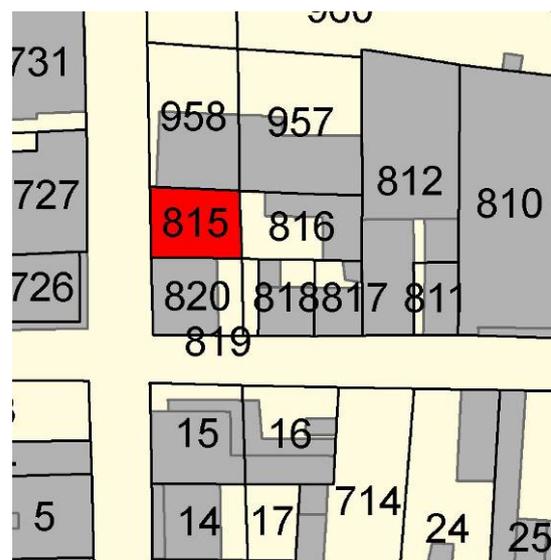
Construction R+1 ; R+ 2, Rdc et étage en dur. Habitation mono-familiale implantée en bordure de rue. Elles sont caractérisées de nombreux éléments architecturaux, parmi ceux-ci : une implantation en bordure de rue ; des avancées en balcon au 1^{er} étage ; - des ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que large, qui rythment la façade par la régularité des vides et des pleins, - des lignes de faîtage des toits parallèles à la rue, - des éléments de ferronnerie tels que console et balcons, - des éléments de modénatures et de décors : encadrements de fenêtres, moulures - des menuiseries de fenêtres en bois (persiennes) comprenant des systèmes de ventilation et d'occultation .

DESCRIPTION

La maison comporte une pierre gravée portant l'inscription 1917. C'est l'une des plus anciennes maisons du bourg. Edifiée en pierre de taille, elle est constituée d'un rez-de-chaussée et d'un étage carré. L'étage reçoit un balcon supporté par des consoles en fer forgé en forme de volutes. Le garde-corps ajouré est aussi en fer forgé. Les baies sont surmontées de corniches comportant des modillons. Le toit à longs pans est couvert en tôle ondulée.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

La maison est construite en 1917 par un entrepreneur dénommé « Tarquin ». C'est l'une des plus anciennes maisons du bourg. On peut considérer qu'il s'agit d'un exemple des « maisons de ville » construite en pierre de taille que l'on retrouvait à Saint-Pierre avant 1902.



Rue Victor-Hugo
Cadastre : 2006 B 744, 746, 747 et 748
Datation : 1^{ère} moitié du XX^{ème} siècle

INTERET : L'édifice est représentatif de la typologie des maisons anciennes que l'on retrouvait à Saint-Pierre avant l'éruption de 1902.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement **Habitation** Commerce

TYPOLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison de ville

Construction R+2, Rdc et étage en dur. Habitation mono-familiale implantée en bordure de rue. Elles sont caractérisées de nombreux éléments architecturaux, parmi ceux-ci : une implantation en bordure de rue ; des avancées en balcon au 1^{er} étage ; - des ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que large, qui rythment la façade par la régularité des vides et des pleins, - des lignes de faîtage des toits parallèles à la rue, - des éléments de ferronnerie tels que console et balcons, - des éléments de modénatures et de décors : encadrements de fenêtres, moulures - des menuiseries de fenêtres en bois (persiennes) comprenant des systèmes de ventilation et d'occultation .

DESCRIPTION

La maison construite en pierre comporte un étage. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces. L'étage reçoit un balcon continu en fer forgé. Les baies en arc segmentaire sont couronnées d'une corniche qui laisse apparaître des modillons. Le toit à longs pans est couvert en tôle ondulée ; Présence de lucarnes en chien-assis sur le versant.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

La maison est représentative des anciennes maisons de ville qui étaient construites entièrement en maçonnerie au 19^{ème} siècle.



Rue Gabriel Péri
Cadastre : 2006 A 801
Datation : 1933 (daté par tradition orale)

INTERET : Rare exemple d'une « maison de bourg » construite avec un rez-de-chaussée en dur et un étage carré en bois.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement **Habitation** Commerce

TPOLOGIE

Maison de bourg
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison de bourg

Habitation mono-familiale. D'une volumétrie simple, elle se caractérise autant par ses modénatures modestes que par son organisation spatiale et sa distribution intérieure. Derrière la maison, se trouve la cour qui occupe une place essentielle autour des dépendances (cuisine, buanderie, bassin, jardin potager, toilettes). Ces maisons traduisent à la fois un mode d'habitat et un mode d'habiter.

DESCRIPTION

Dotée d'un plan en U, la maison se compose d'un logis à un étage et d'une aile en retour qui contient la cuisine. Derrière le logis situé en bordure de rue, une petite cour distribue des toilettes et une buanderie. Au rez-de-chaussée, les murs sont en maçonnerie de moellons enduits et l'étage en bois est revêtu d'essentage de ciment amiante. Les fenêtres encadrées de frises décoratives sont munies de persiennes. Les deux porte-fenêtre de l'étage reçoivent un balconnet en menuiserie ajourée.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

Il s'agit d'une maison de bourg avec RDC en maçonnerie et étage en bois. Elles sont peu nombreuses à Saint-Pierre. La maison comporte notamment des dépendances intérieures réparties autour de la cour.



Rue Gabriel Péri
Cadastre : 2006
Datation : 2^{ème} quart 20^{ème} siècle (à localiser sur le zonage)

INTERET : L'édifice est représentatif de la typologie des maisons anciennes que l'on retrouvait à Saint-Pierre avant l'éruption de 1902.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement Habitation Commerce

TYPLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison de ville

Construction R+2, Rdc et étage en dur. Habitation mono-familiale implantée en bordure de rue. Elles sont caractérisées de nombreux éléments architecturaux, parmi ceux-ci : une implantation en bordure de rue ; des avancées en balcon au 1^{er} étage ; - des ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que large, qui rythment la façade par la régularité des vides et des pleins, - des lignes de faîtage des toits parallèles à la rue, - des éléments de ferronnerie tels que console et balcons, - des éléments de modénatures et de décors : encadrements de fenêtres, moulures - des menuiseries de fenêtres en bois (persiennes) comprenant des systèmes de ventilation et d'occultation .

DESCRIPTION

L'édifice est en pierre et comporte deux étages carrés. L'élévation principale compte à six travées. Les baies en arc segmentaire présentent un bossage lisse au niveau des chambranles et des clefs apparentes. Un balcon avec garde-corps en fer forgé court le long du premier étage ; balcon à l'aplomb duquel se trouve une porte un balconnet supporté par des consoles en ciment. Les ouvertures sont mixtes (persiennées et vitrées) et munies de contrevents.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

L'édifice est représentatif de la typologie des maisons anciennes que l'on retrouvait à Saint-Pierre avant l'éruption. Il a été par ailleurs très bien conservé.



Quai Pont Roches Pénier
Cadastre : 2009 C 206
Datation : 1912 (daté par tradition orale)

INTERET : Construction représentative des maisons modernes construites dans les années 1940. Il existe très peu de maisons de ce type dans le bourg.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement **Habitation** Commerce

TYPOLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

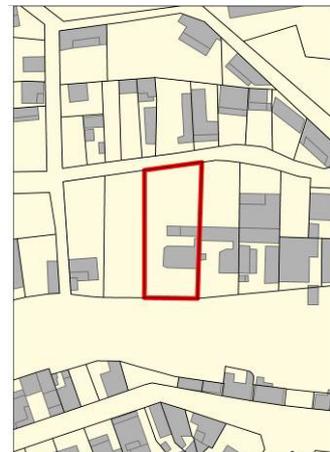
Villa
Se caractérise par son « autonomie » vis-à-vis de l'alignement urbain. Celui-ci est généralement assuré par la clôture, qui joue alors un rôle essentiel. La clôture recrée une façade urbaine, tout en assurant ses fonctions essentielles : défensive, elle referme la propriété privée ; symbolique, elle marque la limite entre l'espace privé et l'espace public.

DESCRIPTION

La maison est située en retrait de la rue. Elle ne comporte une dépendance située derrière le logis. C'est une maison de style moderniste en rez-de-chaussée construite en béton armé au début des années 1940. L'élévation principale présente une corniche débordante percée d'un oculus. Les ouvertures fermées par des persiennes et des carreaux vitrés sont toutes surmontées d'un auvent en béton.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

La villa daterait du début des années 1940. Elle aurait été construite par un militaire, Félix Montrose (auteur commanditaire). Elle correspond aux maisons des années 1940-1960 (maisons dites modernes) influencées par le courant moderniste.



Rue Victor-Hugo
Cadastre : 2006 B 370-371
Datation : 1927

INTERET : Maison en pierres de taille qui se distingue des autres constructions du bourg par son architecture.

QUALIFICATION

Architecture remarquable
Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement **Habitation** Commerce

TYPOLOGIE

Maison de ville
Maison moderne
Immeuble
Villa

Maison de ville

Construction R+2, Rdc et étage en dur. Habitation mono-familiale implantée en bordure de rue. Elles sont caractérisées de nombreux éléments architecturaux, parmi ceux-ci : une implantation en bordure de rue ; des avancées en balcon au 1^{er} étage ; - des ouvertures (fenêtres et portes) plus hautes que large, qui rythment la façade par la régularité des vides et des pleins, - des lignes de faitage des toits parallèles à la rue, - des éléments de ferronnerie tels que console et balcons, - des éléments de modénatures et de décors : encadrements de fenêtres, moulures - des menuiseries de fenêtres en bois (persiennes) comprenant des systèmes de ventilation et d'occultation .

DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble de deux maisons jumelées dont les murs-pignon ouvrent sur la rue. Dotée d'un plan carré régulier, elle est construite entièrement en pierre de taille. Elle comporte un étage desservi par deux escaliers tournants dans les angles postérieurs. Le toit à long pans est couvert en tôle ondulée.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

La villa Sainte-Anne est construite en 1927, elle appartient au patrimoine communal au plus tard depuis 1957. Pendant quelques années, de 1966 à 1973, elle est louée à une banque (le Crédit Agricole). En 1980, elle sert de bibliothèque. Actuellement, elle accueille l'office du tourisme de Saint-Pierre.

REFAIRE ZOOM



115, Rue Victor-Hugo
Cadastre : 2006 B 361
Datation : 1936

INTERET : Architecture représentative du style moderniste.

QUALIFICATION

Architecture remarquable

Critères culturels

Critères historiques

OCCUPATION

Equipement

Habitation

Commerce

TYPLOGIE

Maison de ville

Maison moderne

Immeuble

Villa

Villa

Se caractérise par son « autonomie » vis-à-vis de l'alignement urbain. Celui-ci est généralement assuré par la clôture, qui joue alors un rôle essentiel. La clôture recrée une façade urbaine, tout en assurant ses fonctions essentielles : défensive, elle referme la propriété privée ; symbolique, elle marque la limite entre l'espace privé et l'espace public.

DESCRIPTION

Doté d'un plan en U, la maison comporte deux étages carrés. Construite entièrement en béton, la maison est constituée d'un corps de bâtiment principal et de deux ailes en retour formant une cour. Le rez-de-chaussée est composé d'une petite cour avec à gauche une aile sur pilotis protégeant un grand bassin et à droite, une aile comprenant une cuisine et des toilettes. Chaque étage est ouvert sur le jardin grâce à une loggia.

COMMENTAIRES ET NATURE DE L'INTERET

La maison est représentative des constructions d'architecture moderniste datant d'avant la seconde guerre mondiale. La maison est réalisée par l'architecte Louis Caillat pour Raphael Roy-Camille, commerçant en import-export de Saint-Pierre. Elle fait partie des toutes premières constructions de Louis Caillat à son arrivée à la Martinique.



2) Éléments végétaux remarquables

Un seul élément végétal a été à ce jour identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du **fromager** que l'on localise sur la route du Fond-Saint-Denis, en bordure de la route départementale.

Le fromager, *Ceiba pentandra*, appelé aussi arbre à kapok, est l'un des plus grands arbres des Antilles. Il peut atteindre 25 mètres de hauteur. Il fait l'objet de nombreuses croyances animistes : siège du repos des âmes des ancêtres, il attirerait la mort sur celui qui coupe, trois jours, trois mois, trois ans après le méfait. Celui de Saint-Pierre est un arbre séculaire et légendaire. **Déjà bien développé en 1902**, il est complètement brûlé par l'éruption du volcan et il n'en subsiste qu'un morceau de tronc calciné. Cinquante ans après la catastrophe, des bourgeons apparaissent pourtant, puis des feuilles sur les restes calcinés. Depuis il n'a cessé de croître. Il s'est classé 3^{ème} arbre de l'année 2011 lors d'une compétition qui s'est déroulée à l'UNESCO. Il était également un lieu où aimait se rendre Aimé Césaire.



Quelques clichés du Fromager:



3) Rues pavées protégées

Adresse : Rue Mont-au-ciel

Cadastre :

Datation :

INTERET : La rue Monte-au-ciel ainsi que la rue Levassor témoignent de la structure viaire d'avant 1902. Ces deux rues participent à l'identité de la ville et elles mettent en valeur deux monuments protégés situés à l'est de la rue Levassor. Il s'agit aujourd'hui favoriser la création et la qualité architecturale dans ces rues mais aussi de les intégrer au parcours dans la ville.

QUALIFICATION

Architecture remarquable

Ensemble à préserver

Position urbaine remarquable

Critères historiques

Critères culturels

Critères affectifs

OCCUPATION

Equipement

Habitation

Commerce

TYPOLOGIE

Ruines à caractère patrimonial

Ruines réaffectées

Ruines libres

Ensemble

Rue

Voie dans une agglomération. La rue est habituellement une voie publique.

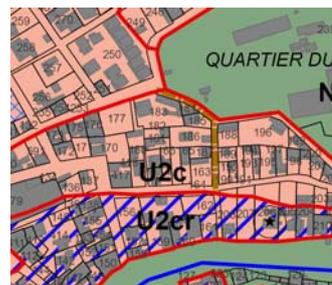
DESCRIPTION

Cette ancienne ruelle en escalier gravit à flanc de colline, les hauteurs du nord de la ville. Bordée par des maisons et des petits immeubles de rapport, dont il ne reste que des pans de mur, elle est connue à l'époque pour être un lieu particulièrement animé, apprécié des marins, des dockers et des soldats nombreux à arpenter le quartier. Déblayée et restaurée en 1991 par une équipe d'archéologues, elle témoigne avec la rue Levassor, du niveau de vie et de confort atteint par la ville de Saint Pierre ; Le sol est pavé, des lampadaires assurent l'éclairage public, de larges caniveaux évacuent les eaux usées. L'aménagement de cette rue dans sa version première remonte au milieu du 18^e siècle. Elle se situe alors à la périphérie du quartier du Fort dont la véritable extension vers l'est ne prendra place qu'entre la fin du 18^e siècle et 1820. Lorsque, tout en haut, le Séminaire-Collège ouvrit ses portes en 1844, la rue Monte-au-ciel constituait, avec l'étroite ruelle du Séminaire longeant la haute muraille à l'est, les deux accès pittoresques, en provenance de la rue Levassor.

COMMENTAIRES ET INTERET

Contrairement à ce qu'il advint des constructions environnantes, l'éruption de 1902 ne dégrada pratiquement pas la rue Monte-au-ciel, mais l'abandon qui suivit pendant plusieurs décennies rendit nécessaire sa restauration complète.

La rue Monte-au-ciel comporte un intérêt historique de premier plan. Elle conserve une structure viaire identique à celle de 1902. L'intérêt est de favoriser la création architecturale dans cette rue afin de souligner sa singularité.



Adresse : Rue Bois-Morin
Cadastre :
Datation : antérieur à 1902

INTERET : La rue Bois-Morin a conservé en grande partie la structure viaire de 1902. Il s'agit aujourd'hui favoriser la création et la qualité architecturale dans cette rue afin de mieux la mettre en valeur.

QUALIFICATION

Architecture remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères historiques	<input type="checkbox"/>
Ensemble à préserver	<input checked="" type="checkbox"/>	Critères culturels	<input type="checkbox"/>
Position urbaine remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères affectifs	<input type="checkbox"/>

OCCUPATION

Equipement Habitation Commerce

TYPLOGIE

Ruines à caractère patrimonial
 Ruines réaffectées
 Ruines libres
 Ensemble

Pans de mur

Il s'agit principalement de vestiges d'anciennes constructions en pierre dont la dénomination n'est pas connue. Complètement intégrés au tissu urbain du bourg, ils servent de murs de façade ou de clôture aux constructions actuelles.

DESCRIPTION

La rue Bois-Morin est située dans la partie haute du quartier du Centre. Elle conserve la structure viaire de 1902. La rue en pente est construite en pierres. Les maisons actuelles sont formées d'un ensemble de parois hétéroclites avec dans beaucoup de cas l'utilisation de vestiges comme « mur support ». Le pavage et les escaliers en pierre ont été maintenus.

COMMENTAIRES ET INTERET

Cette rue comporte un caractère particulier. Elle participe à l'identité de la ville. Il convient de la conserver et de la mettre en valeur.



Adresse : Calle des Marotiers

Cadastre :

Datation : Fin XIXème siècle

INTERET : La calle des Marotiers relie les deux axes principaux qui traversent le bourg. Elle témoigne de l'ancienne organisation viaire de la commune.

QUALIFICATION

Architecture remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères historiques	<input type="checkbox"/>
Ensemble à préserver	<input type="checkbox"/>	Critères culturels	<input type="checkbox"/>
Position urbaine remarquable	<input checked="" type="checkbox"/>	Critères affectifs	<input type="checkbox"/>

OCCUPATION

Equipement Habitation Commerce

TYPLOGIE

Ruines à caractère patrimonial
 Ruines réaffectées
 Ruines libres
 Ensemble

Rue

Voie dans une agglomération. La rue est habituellement une voie publique.

DESCRIPTION

C'est une petite ruelle en pierre constitué de trois niveaux d'escaliers. La ruelle est bordée de maisons.

COMMENTAIRES ET INTERET

La calle des marches permettait d'accéder aux entrepôts commerciaux (ruines du figuier) situés en contrebas ; Ces escaliers conservent un intérêt historique. Leur positionnement urbain dans la continuité du musée, sans oublier la perspective qu'elles offrent sur la baie, constituent par contre un intérêt particulier. Elles peuvent notamment s'inscrire dans la politique de renouvellement urbain menée par la municipalité.



Adresse : Calle des marches
Cadastre :
Datation : Fin XIXème siècle

INTERET : La calle des marches est à relier aux ruines du Figuier (anciens entrepôts commerciaux). Elle relie les deux axes principaux qui traversent le bourg et témoigne de l'ancienne organisation viaire de la commune.

QUALIFICATION

Architecture remarquable	<input type="checkbox"/>	Critères historiques	<input type="checkbox"/>
Ensemble à préserver	<input type="checkbox"/>	Critères culturels	<input type="checkbox"/>
Position urbaine remarquable	<input checked="" type="checkbox"/>	Critères affectifs	<input type="checkbox"/>

OCCUPATION

Equipement Habitation Commerce

TYPLOGIE

Ruines à caractère patrimonial
 Ruines réaffectées
 Ruines libres
 Ensemble

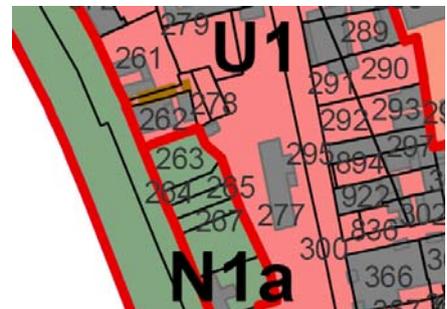
Rue
Voie dans une agglomération. La rue est habituellement une voie publique.

DESCRIPTION

C'est une petite ruelle constituée de pavés et de dalles en pierre. Elle est bordée par certaines maisons construites sur les ruines d'anciennes constructions.

COMMENTAIRES ET INTERET

La calle des marches permettait d'accéder aux entrepôts commerciaux (ruines du figuier) situés en contrebas ; Ces escaliers conservent un intérêt historique. Leur positionnement urbain dans la continuité du musée, sans oublier la perspective qu'elles offrent sur la baie, constituent par contre un intérêt particulier. Elles peuvent notamment s'inscrire dans la politique de renouvellement urbain menée par la municipalité.



ANNEXE 2 : ETUDE CHROMATIQUE

Ville de St-Pierre

Etude Chromatique



Atelier Vandeweyer - Choisy
Rue Pié 6 Robert

Document réalisé par l'ATELIER LECTURE - Mars 1993

La définition de valeurs chromatiques à travers la ville de St Pierre, ne peut se passer qu'à partir d'un vécu de l'Espace urbain, et de la perception de l'environnement de la Ville.

les traits marquants sont:

- les horizontales, fortement affirmées, par les lignes de la "Pelée", les plaines agricoles soulignées par les failles du Volcan, les bois et les bocages (lignes des arbres bordant les routes et chemins rous, réintégrant les prairies).
- la vallée de la Roxelane, long serpent horizontal, incisif dans le paysage.

les dominants de teintes.

Ce sont, bien entendu, le "verts" qui sont dominants mais dans les tons chauds et jusqu'au Gris des cendres de la "Pelée".

Ils constituent les tons du décor ainsi plante, toujours présent au regard du spectateur qui parcourt l'espace de la ville, du front de mer aux hauteurs de collines, du Nord au Sud de la ville, à travers des vestiges.

La présence de l'eau, est également un facteur dominant, qu'il s'agisse de la mer de la rivière, des caniveaux drainant leur eaux à travers le mur ou les ruines de la ville après la catastrophe.

des couleurs de l'environnement



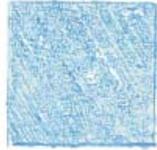
mairis traités aches



aches et végétation



bien et pelées



ciel

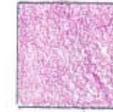
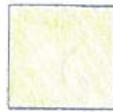


pourquille,

Le Lisse urbain

Palette chromatique du tissu urbain existant.

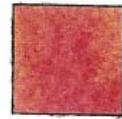
Malgré la dominance des couleurs claires et surtout du blanc, l'impression générale du tissu urbain de la ville est le gris cendré. Couleur chaude, le gris "Montagne Pélicé" détermine le ton de base et ses différentes valeurs.



gris beige gris rose gris vert gris franc gris chaud jaune gris bleu.

Ces tons dominent dans la construction traditionnelle et d'une manière générale dans l'espace bâti.

Ils sont associés à des couleurs plus vives des couvertures et toitures en tôle. parfois en briques. Généralement, 3 tons dominent.



rouge brique gris tuile et verte

Il apparaît indispensable de contenir les couleurs des toitures et couvertures, dans une gamme très restreinte ne dépassant pas 3 couleurs, et si possible de conserver celle-ci.

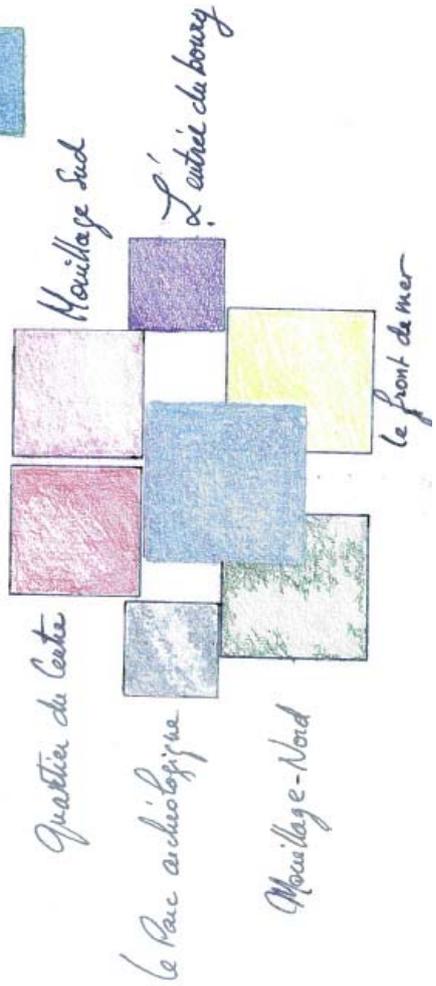


Organisation-chromatique de l'espace urbain

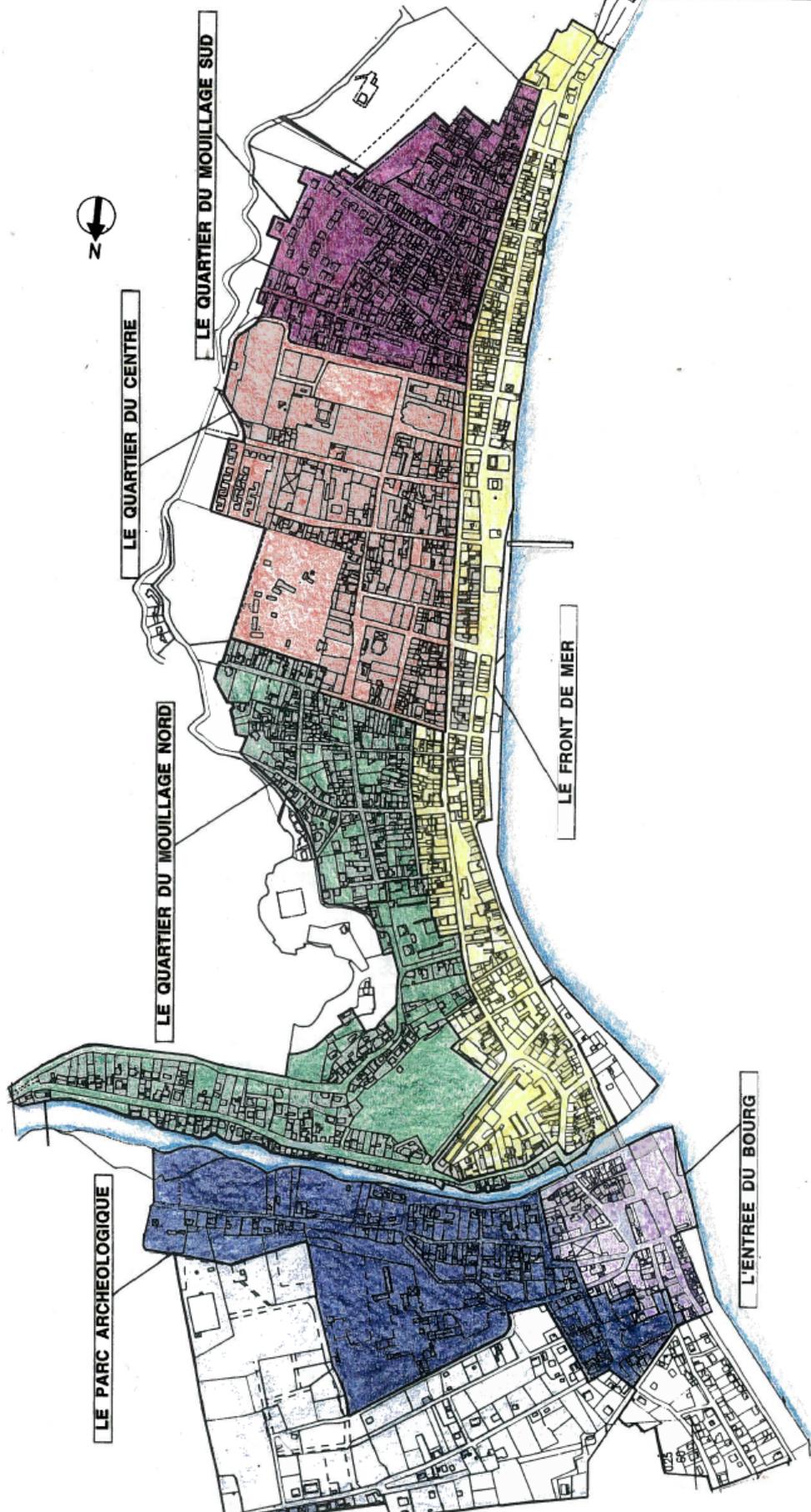
Les objectifs : ~ Recréer ou concevoir l'homogénéité du tissu urbain
 ~ améliorer la lecture de l'espace urbain
 ~ Affirmer des liens, ...

Lo... Recréer l'homogénéité du tissu urbain

Sur l'ensemble de la ville des tons dominants qui donneront l'image de la ville, sa perception immédiate. Tout comme la brique rose a donné à Toulouse sa dénomination de "ville rose", la pierre, la ceuche peut définir S^T Pierre. La VILLE "PERLE"

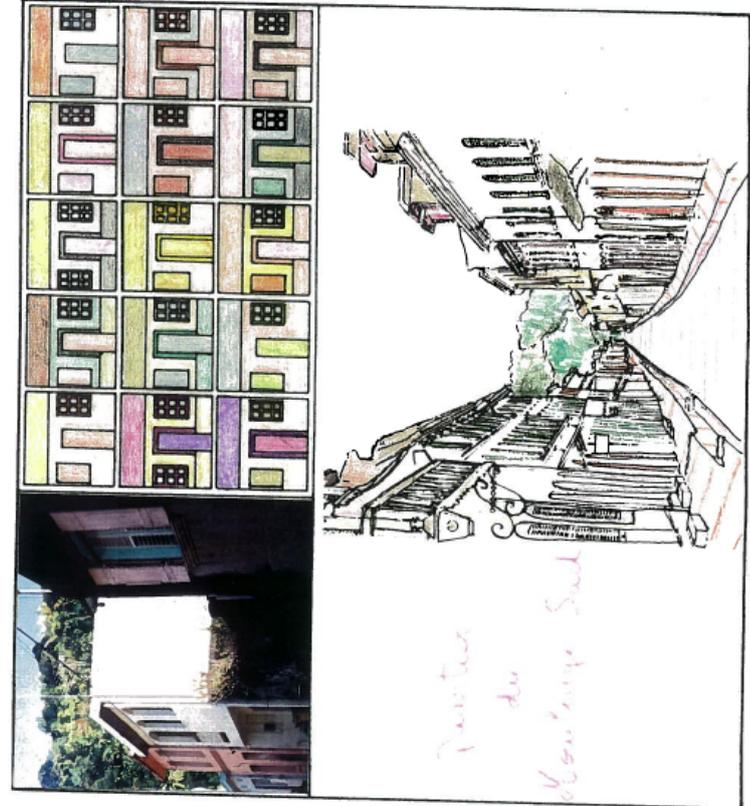
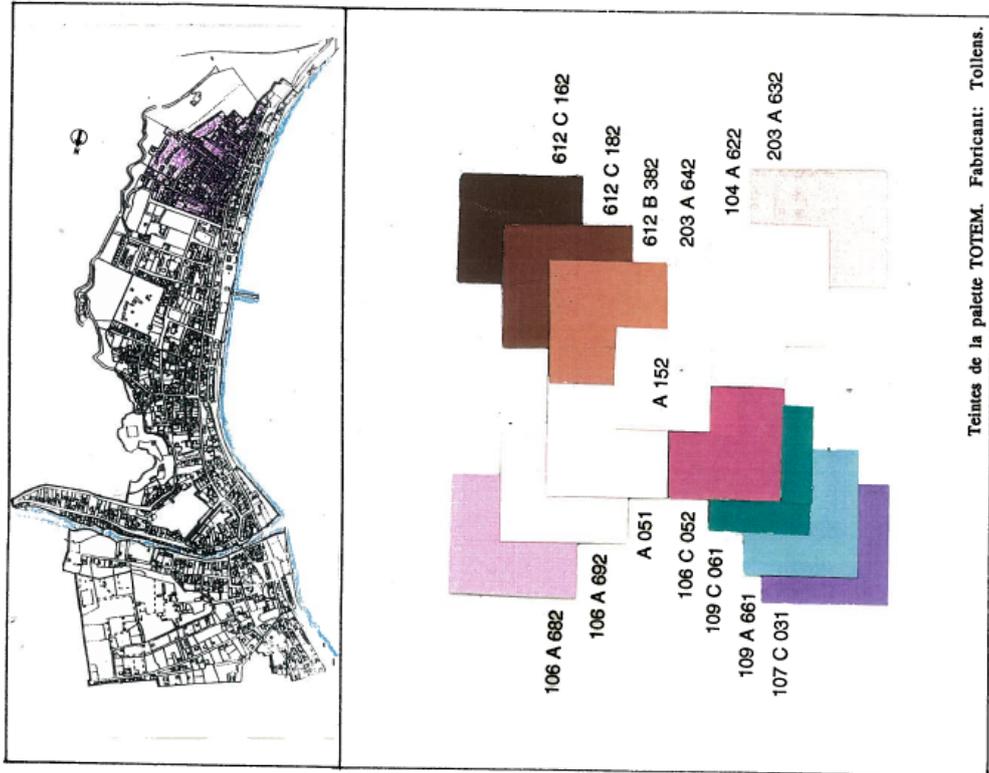


ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE ETUDES DES COULEURS



ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE ETUDES DES COULEURS

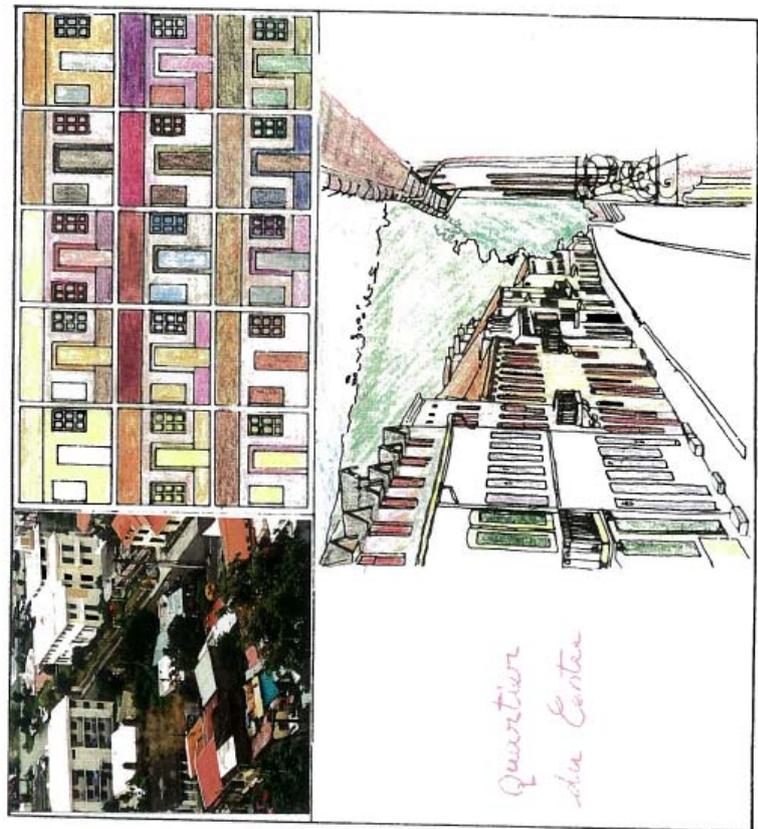
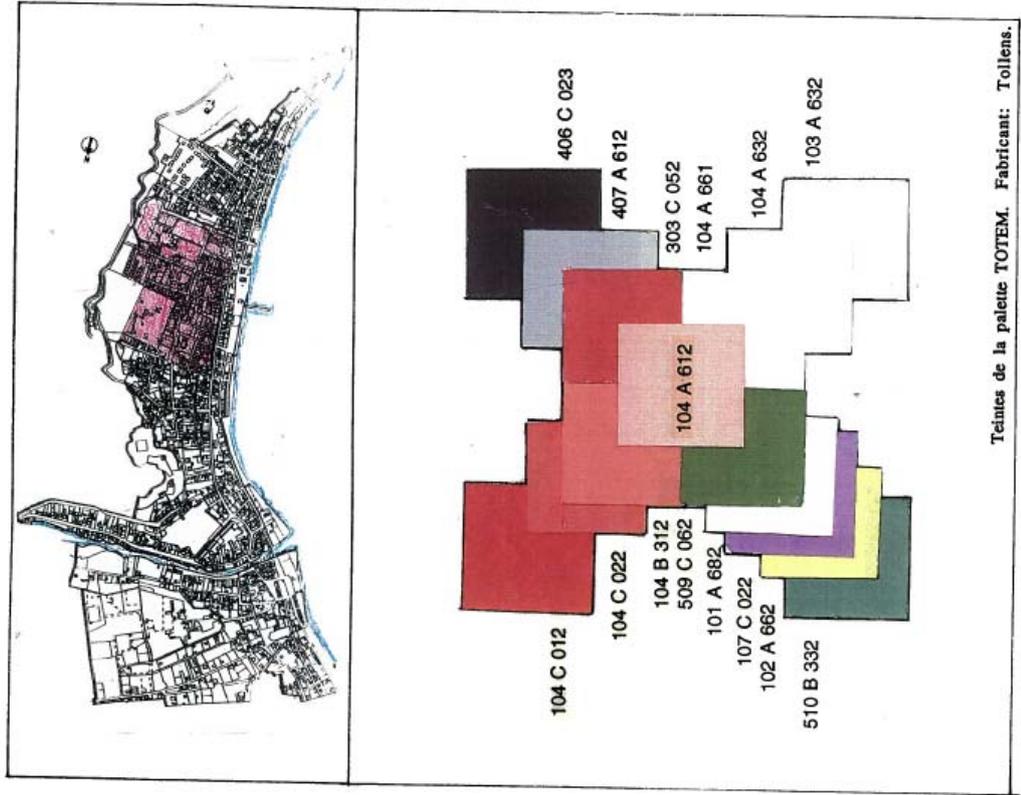
LE QUARTIER DU MOUILLAGE SUD



ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE

ETUDES DES COULEURS

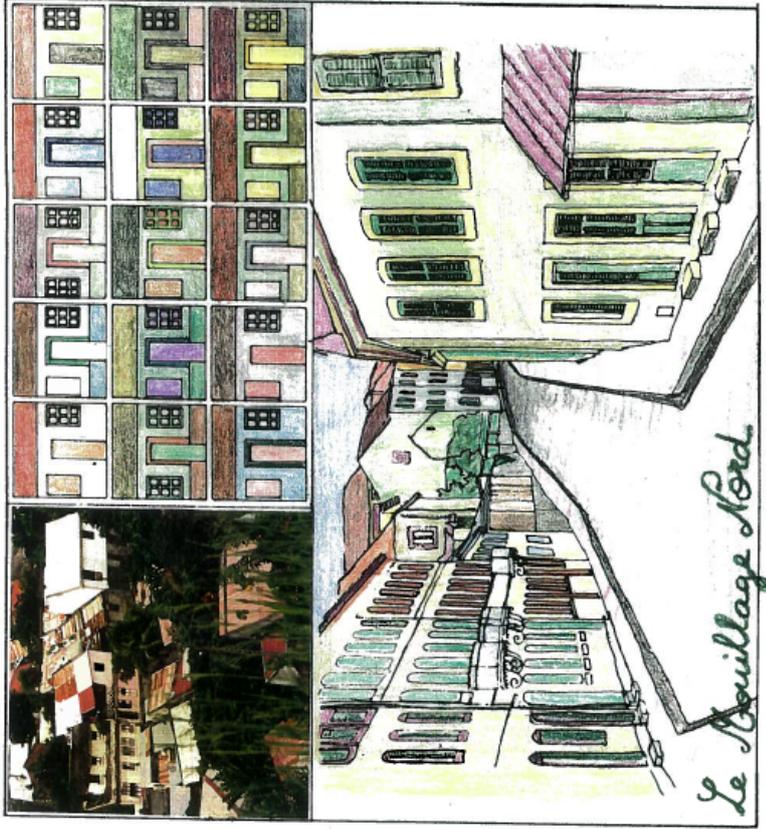
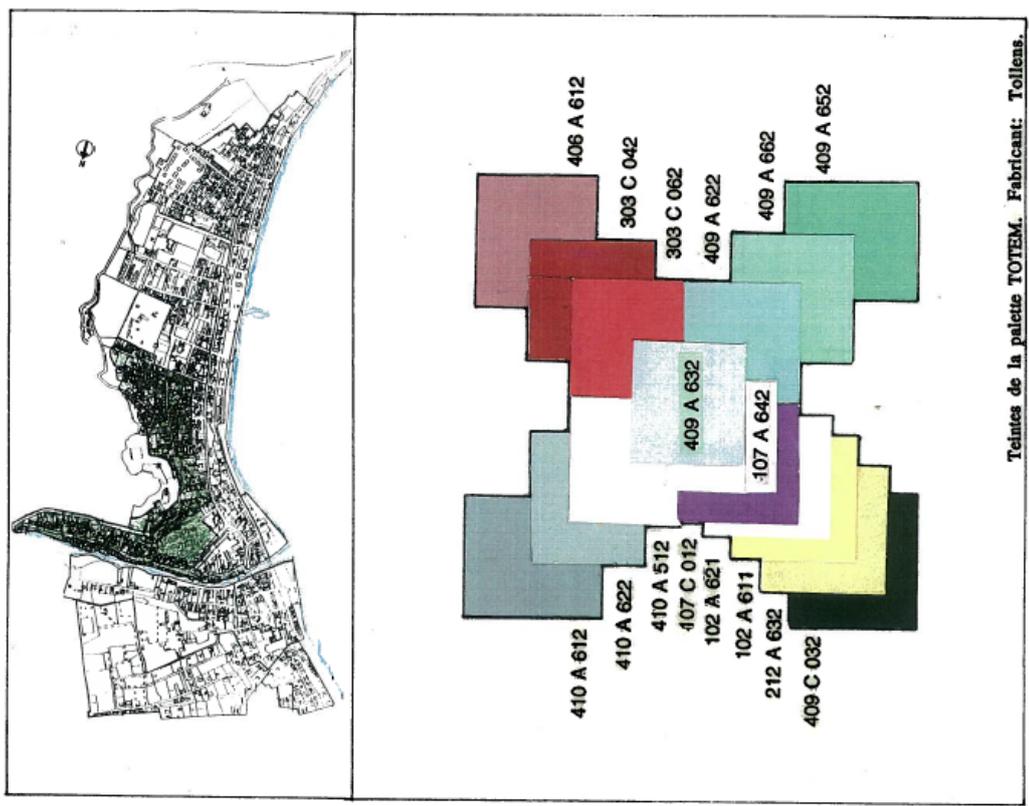
LE QUARTIER DU CENTRE



ETUDE DES COULEURS

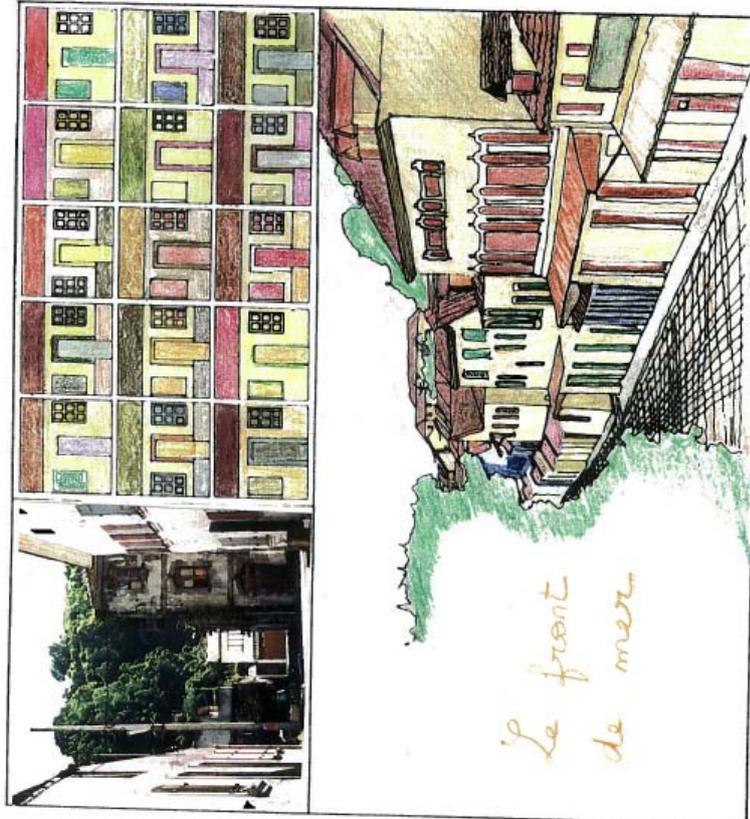
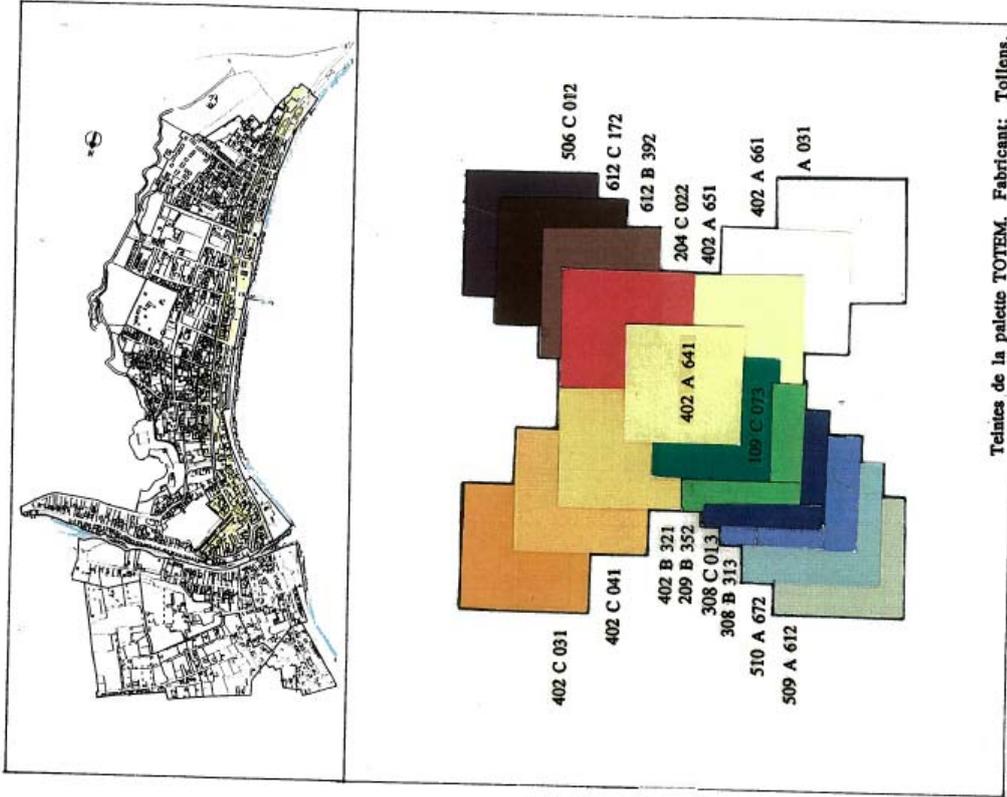
ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE

LE QUARTIER DU MOUILLAGE NORD



ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE ETUDES DES COULEURS

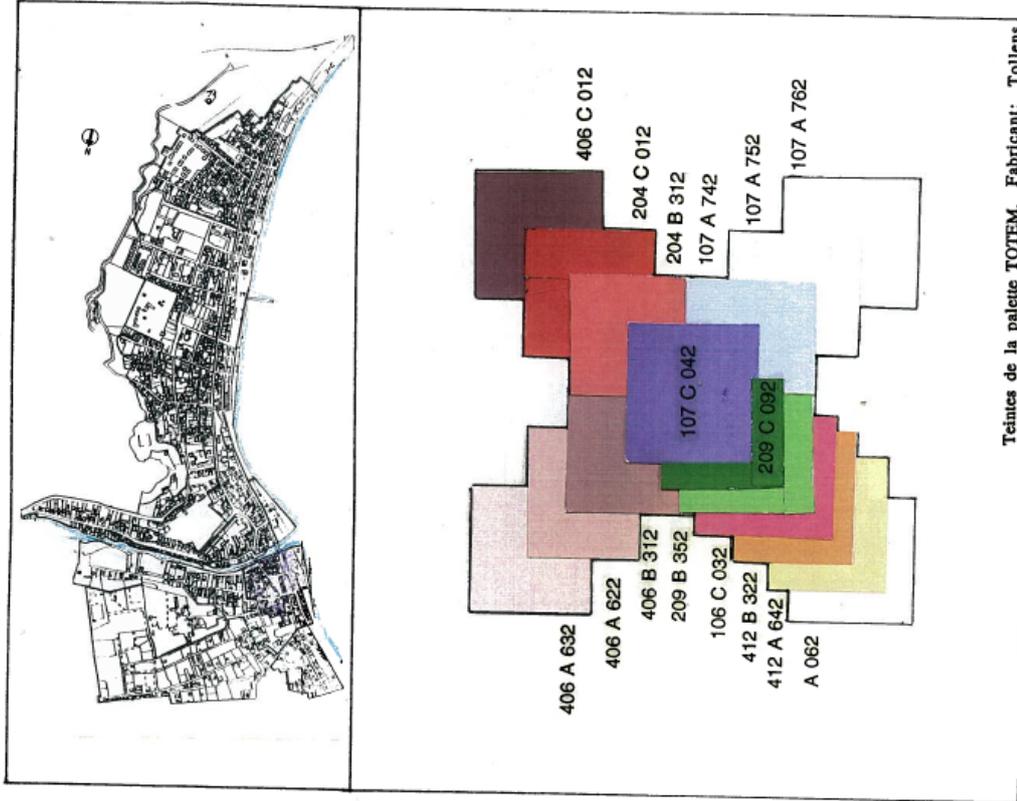
LE FRONT DE MER



ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE

ETUDES DES COULEURS

L'ENTREE DU BOURG



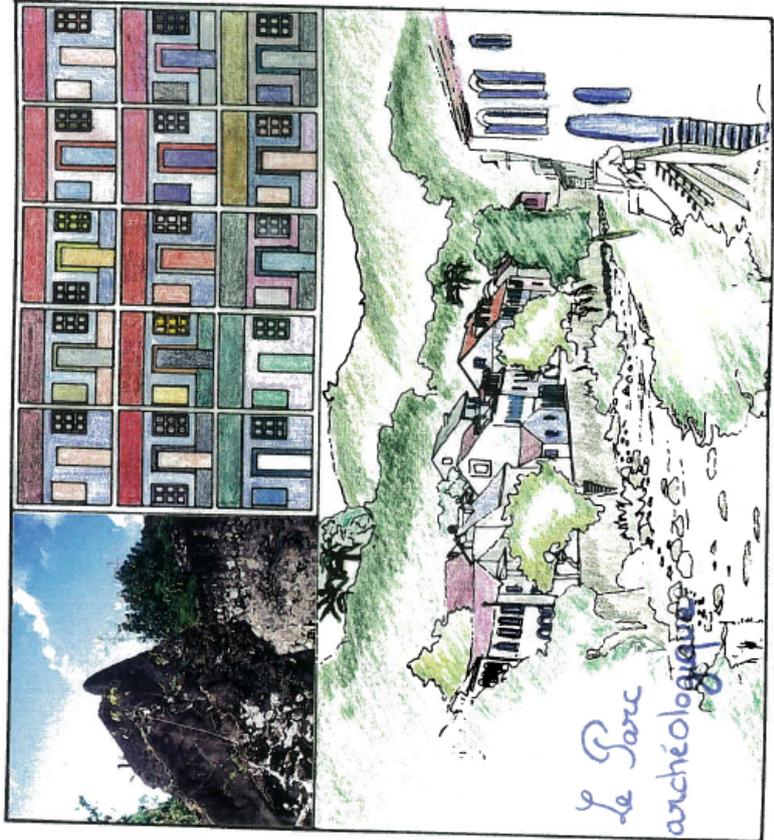
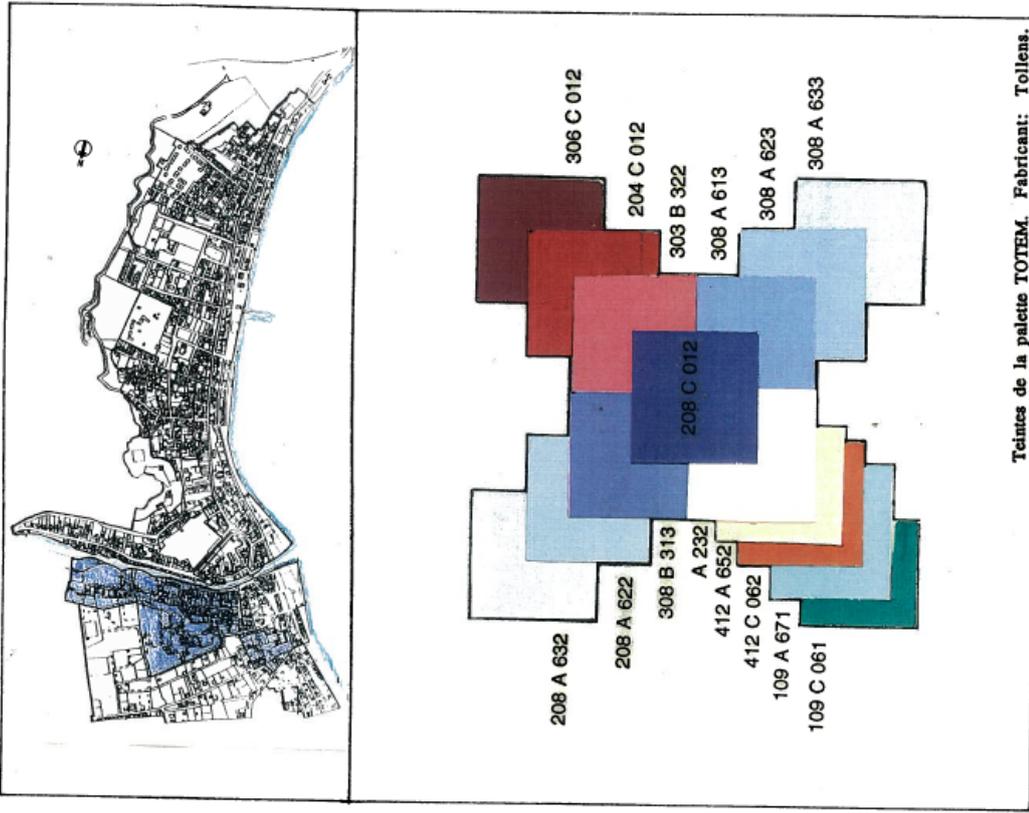
Teintes de la palette TOTEM. Fabricant: Tollens.



ETUDE DU SCHEMA D'URBANISME DE SAINT PIERRE

ETUDES DES COULEURS

LE PARC ARCHEOLOGIQUE





VILLE DE SAINT-PIERRE PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION 3 - Règlement



LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole. Il s'agit d'une zone qui a vocation à préserver les espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole.

Elle comprend :

- un secteur A1 : c'est un secteur de richesses économiques qui comprend les terrains réservés à l'activité agricole du fait des potentialités des sols. Il couvre notamment les espaces agricoles identifiés dans le SAR, les terrains à très forte potentialité agricole (classe 1 à 3) et les périmètres AOC.
- un secteur A1L qui rassemble les espaces agricoles du littoral, identifiés dans le SMVM).
- un secteur A2 qui est un secteur à vocation agricole protégé afin de créer les conditions d'un développement agricole durable. Toutefois ce principe ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions dès lors que celles-ci ne compromettent pas la vocation agricole.
- Un secteur A2h qui est un secteur dans lequel est prévu la réhabilitation des logements existants et le relogement sur site avec reconstruction de logement (habitation la Montagne).

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2004. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

ARTICLE 1 - ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30 % d'emprise construite.

ARTICLE 2- ZONE A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles respectent les prescriptions du PPRN et qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs A1 et A2 :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;
- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher maximale de 150 m², destinées à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments.

- La réhabilitation sans création de surface de plancher des constructions à destination d'habitat existantes ayant une existence légale ;
- Les constructions à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les installations techniques ;
- Les constructions à destination d'activités agricoles ressortissant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbanisée délimitée par le PLU.

Dans le secteur A1L :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres ou conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

En outre dans le seul secteur A2 :

- L'extension des constructions ayant une existence légale pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol et dans limite totale de 150 m² de surface de plancher.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher ;
- Les changements de destination des constructions existantes à vocation d'hébergement touristique ;
- Les constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agri-touristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, conduite par un exploitant exerçant à titre principal, sont limitées à 150m² de surface de plancher cumulée et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du bâtiment technique d'exploitation ou d'habitation de l'agriculteur. En outre, les chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme, atelier de transformation des produits issus de l'exploitation agricole, doivent être implantés au siège d'exploitation, ce dernier comprenant les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale;
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole.

En outre dans le seul secteur A2h :

- L'entretien, la réfection et la rénovation / réhabilitation des bâtiments existants.
- L'extension des constructions pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, dans la limite totale de 150 m² de surface de plancher (surface comprenant la construction existante + extension).
- Les constructions s'inscrivant dans le cadre du projet de relogements sur site, sont limitées à 150 m² de surface de plancher par unité.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la mise en valeur agricole et aux installations et occupations autorisées.

ARTICLE 3 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Accès

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 de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Si les accès sont munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait par rapport à la limite de terrain.

3-2. Voirie

Conditions générales

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être 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 d'enlèvement des ordures ménagères,
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public de faire demi-tour.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

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

Aménagement et création de voirie

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, doivent :

- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords pour limiter l'impact visuel dans le paysage. Il s'agira en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables ;
- les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur de 6m minimum ;

ARTICLE 4 ZONE A – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. 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.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif (telles que délimitées en application de l'article L.224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité des sols.

En outre, le terrain où le dispositif d'assainissement autonome est mis en place doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un tel dispositif.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, fossés ou cours d'eau.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

4-3. Réseaux divers

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.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4-4. Déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 5 ZONE A – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut privé ou public.

6-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN2,
- 20 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

6-2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au paragraphe 6-1 ci-dessus est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6-1. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie. Les éléments de production d'énergie (éoliennes par exemple) ne sont cependant pas concernés par cette dérogation.

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

7-1. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- en raison de contraintes de topographie pour mieux implanter la construction au regard des espaces en trop forte pente.
- pour les constructions et équipements techniques liés à la distribution d'énergie, la distance minimale de retrait peut être différente, si les normes de sécurité ou les conditions de fonctionnement l'imposent.

7-2. Implantation par rapport aux limites de zone

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à la limite des zones urbaines mixtes et aux zones à urbaniser (U1 à U3, UE et zones AU).

7-3. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent être édifiées en retrait des cours d'eau, que ceux-ci marquent la limite de propriété ou qu'ils la traversent.

Ce retrait doit être au minimum de 20 mètres par rapport aux limites des berges correspondant à la crue la plus haute connue des ravines et rivières. Les clôtures doivent également respecter ce retrait.

ARTICLE 8 ZONE A- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 9 ZONE A – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard de la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg.

ARTICLE 10 ZONE A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1. Règle générale

La hauteur des constructions, à l'exception des édicules techniques, est limitée à :

- 8,5 m au faîtage pour les constructions à destination d'activité agricole.
- 6,5 m au faîtage pour les autres constructions à destination d'habitat et d'hébergement,

10-2. Dispositions particulières

Les équipements liés à la distribution d'énergie (lignes haute tension etc..), sont exemptés de la règle.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celle fixée par le présent article peuvent faire l'objet d'une extension, sans surélévation, dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion dans le site est respectée.

ARTICLE 11 ZONE A – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – ELEMENTS DE PROTECTION DES PAYSAGES ET PATRIMOINE

11-1. Règle générale

Les constructions et installations à édifier ou à modifier 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.

Plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence, les mouvements de terrain (remblais, déblais) doivent être réduits au strict nécessaire ;
- la conception de la construction (par exemple implantation, orientation, ouvertures) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage.

Sont interdits de manière générale :

- Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...),
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation

11-2. Dispositions particulières

Les constructions existantes

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues au paragraphe 11-1. ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Les murs et façades

L'usage de couleurs trop vives ou du blanc pur est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades principales des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

Les toits et couvertures

Les constructions doivent être recouvertes de toitures en pente de 15 degrés au minimum.

Les débords de toitures des constructions à destination d'habitation doivent être de largeurs suffisantes pour protéger la façade des intempéries et de l'ensoleillement.

Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture, sous réserve d'une intégration esthétique avec celle-ci.

Les couvertures métalliques, ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

Les clôtures

Les clôtures en tôle sont interdites, que ce soit en séparation avec le domaine public ou entre domaines privés.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 0,70 mètres de hauteur.

Les locaux techniques, dépôts de matériaux ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, rideau végétal.

ARTICLE 12 ZONE A- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 ZONE A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- des massifs boisés,
- des spécimens de qualité

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

13-2. Traitement des stationnements et des voies d'accès

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Le tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit être adapté à la topographie des lieux et être conçu pour limiter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

13-3. Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

ARTICLE 14 ZONE A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

