

# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
de Capesterre de Marie-Galante

Pièce n°3a  
Règlement écrit

Commune de Capesterre de Marie-Galante  
PLAN LOCAL D'URBANISME \* REGLEMENT  
*Prospectives DAU Guadeloupe*





PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE

# Règlement écrit

**PLU DE CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE  
REGLEMENT ECRIT**

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U</b>	<b>9</b>
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	9
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	21
Chapitre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC	31
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU</b>	<b>42</b>
Chapitre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	43
Chapitre 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU	52
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A</b>	<b>61</b>
Chapitre 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	61
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N</b>	<b>72</b>
Chapitre 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	72

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

\*

### ARTICLE 1

#### **Champ d'application territorial du Plan**

**Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CAPESTERRE DE MARIE-GALANTE.**

### ARTICLE 2

#### **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme énoncées aux articles R.111-1 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme dites « Règles Générales de l'Urbanisme ». Les articles R111-2 (notions de salubrité et de sécurité publique), R111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R111-15 (permis de construire et respect de l'environnement) et R111-21 (aspect extérieur des constructions) restent toutefois applicables au territoire communal.

- Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

- Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

- Protection de l'environnement

Article R.111-15

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

- Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

2.1. Se superposent aux règles du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU toutes règles ou dispositions découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural (notamment l'article L111.3), code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire.

### ARTICLE 3

#### Division du territoire communal en zones

**Conformément aux dispositions des articles L.151-9 et R.151-9 du code de l'urbanisme**, le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre catégories de zones, elles-mêmes subdivisées, délimitées sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

1. **Au titre de l'article R.151-18, les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont repérées par un indice **U** suivi d'un indicatif **A, B, C**. Elles correspondent à des secteurs urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce sont les zones :

- **UA** : centre urbain et bourg de Capesterre ;
- **UB** : secteurs périurbains du bourg et agglomérations secondaires structurant le territoire du plateau central de Marie-Galante ;
- **UC** : ensembles des espaces urbanisés mixtes développés à partir de la trame rurale ancienne et présentant généralement une densité faible à moyenne et une forme urbaine individuelle et discontinue.

2. **Au titre de l'article R.151-20, les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont les zones repérées chacune par un indice **AU** précédé du chiffre 1 ou 2 spécifiant la catégorie et la destination. Elles correspondent aux secteurs de la commune, destinées à être ouverts à l'urbanisation :

**1AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme. Sont concernées, celles de Tourlourous-Bernard et des CAPS. La première est destinée à une **vocation mixte** Habitat et Hébergement hôtelier et touristique. Elle est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs prévus par l'OAP (CE 412632 du 5 décembre 2018).

La zone des Caps, est destinée à accueillir des **vocations spécifiques** d'équipements publics ou d'intérêt collectif, des constructions abritant des activités économiques, secondaires et tertiaires, et

des espaces aménagés particuliers en lien avec les destinations autorisées, notamment, avec la gestion de la problématique du traitement des sargasses.

La zone bénéficie d'une capacité de desserte suffisante s'agissant des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité.

Les constructions, installations, ouvrages y sont autorisés conformément aux dispositions portées par l'OAP et le règlement de la zone, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur concerné (CE 412632 du 5 décembre 2018).

**2AU** : zone à urbaniser à court-moyen-long terme devant concourir au renforcement de la trame urbaine de l'agglomération principale.

3. **Au titre de l'article R151-22, les zones agricoles, dites zones A**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV. Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à la transformation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Elles comprennent, outre des secteurs à caractère naturel identifiant des corridors écologiques de la trame verte et bleue, des secteurs Ah correspondant aux espaces ruraux pour lesquels la commune opte pour un périmètre de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), ces secteurs bénéficiant des réseaux de desserte publics. En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ces secteurs ouvrent la possibilité d'y autoriser des constructions, des constructions nouvelles à usage d'habitation, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents. La commune tiendra compte du caractère limité de la taille et des capacités de ces secteurs.**

4. **Au titre de l'article R.151-24, les zones naturelles, dites zones N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement, et associant, outre les espaces naturels dits classiques N, des secteurs de valeur écologique, patrimoniale ou d'intérêt général. Elles comprennent :

- des espaces de grande valeur écologique, environnementale et paysagère assujettis à des dispositifs réglementaires de protection ;
- des sites présentant un caractère patrimonial qui contribuent avec leur caractéristiques au développement de l'éco-tourisme de la commune ;
- des secteurs ayant vocation à remplir une fonction d'intérêt général.

Elles comprennent, outre des secteurs à caractère naturel identifiant des corridors écologiques de la trame verte et bleue, des **secteurs Nh** correspondant aux espaces ruraux pour lesquels la commune opte pour un périmètre de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), ces secteurs bénéficiant des réseaux de desserte publics. En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ces secteurs ouvrent la possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents. La commune tiendra compte du caractère limité de la taille et des capacités de ces secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

#### ARTICLE 4

#### **Adaptations mineures**

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme*

1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme).*

#### ARTICLE 5

##### **Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Capesterre de Marie-Galante**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-798 du 12 juillet 2012 est applicable sur le territoire de la commune. Le PPRN est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique en application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRN, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRN qui peuvent générer des contraintes sur l'usage des sols et la destination des constructions et diminuer la constructibilité de la zone ou du secteur, à l'exception des zones ou secteurs ayant fait l'objet de conventions d'aménagement passées entre la commune de Capesterre de Marie Galante et l'agence des 50 pas géométriques.

Les règlementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune. Elles constituent des contraintes courantes.

#### ARTICLE 6

##### **Destinations et sous destination des constructions**

Dans les articles du règlement les destinations et sous destinations des constructions font références aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 7

##### **Utilisation des énergies renouvelables**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

« Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones urbaines (U) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de trois. Les zones UA, UB, UC sont des zones urbaines mixtes.

Elles peuvent comprendre des secteurs qui bénéficient de dispositions réglementaires particulières en rapport avec leur spécificité ou leur destination.

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES U

- Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

\*

## Chapitre 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

#### VOCATION ET CARACTERES DE LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond à l'agglomération-centre de Capesterre organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, services communaux), des services de proximité, des équipements et installations en lien avec les activités tournées vers la mer et les constructions et aménagements à vocation touristique.

Le règlement donne du sens aux principes de renouvellement urbain, de mixité et de densité, notamment au travers de la démarche opérationnelle RHI Multisites et fait du contexte urbain traditionnel un enjeu de mise en valeur de la trame de la ville.

Le bâti est généralement à l'alignement de la rue ou de l'emprise publique tout en présentant des retraits justifiés par la structure parcellaire, en ordre continu ou discontinu, fonction d'un mode d'implantation hérité de l'habitat rural ou du modèle de lotissement.

Le règlement de la zone UA dispose que les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, sont interdits.

La zone UA comporte un secteur UA1 à vocation d'accueil d'activités et de structures tournées vers l'habitat résidentiel, l'hébergement touristique, les équipements d'accompagnement et les loisirs.

\*\*\*

#### **Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
- En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les changements de destination de locaux situés en rez-de-chaussée, en front de la section de la Rue de la Marine comprise entre la mairie et l'entrée de ville côté plage de la Feuillère, vers une destination commerciale, artisanale, touristique ou paratouristique, ou de service, d'équipement collectif ou d'animation urbaine.

### **Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Sont autorisées les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
2. Pour les terrains concernés par le linéaire commercial de la rue de la Marine, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sont autorisées les constructions nouvelles dont le rez-de-chaussée peut être affecté à des activités commerciales, artisanales, touristiques ou de service ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
3. Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas celle de la partie de la construction affectée à l'activité commerciale ou à l'activité artisanale.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
5. L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes.

### **Article UA3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **§1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte de 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 de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

#### **§2. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **§3. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets. L'aménagement de l'aire de demi-tour doit être conçue pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## **Article UA4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisés dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### **Assainissement Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservi par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public d'assainissement pour le traitement des rejets domestiques s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve de la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

#### **Article UA5. Caractéristiques des terrains**

Sans Objet

#### **Article UA6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, jardins publics, aires de stationnement publiques).

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur une parallèle à l'alignement dont la largeur ne peut être supérieure à 5 mètres.
- Les balcons, auvents, saillies peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50m de la limite de la chaussée.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, ces travaux peuvent être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
- Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment qui était déjà en retrait ou dans le cas où une construction voisine existante est implantée en retrait, une implantation avec un recul équivalent peut être autorisée.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m des berges des cours d'eau et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.
- Dans le cas de construction(s) à réaliser en arrière du front de rue déjà bâti, une implantation différente de celle mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus est autorisée lorsque la façade sur rue du terrain d'assiette correspond à l'accès dudit terrain et du projet de construction, ou lorsque sur le terrain une construction est déjà édifiée ou est en cours de réalisation.

- Le long des cheminements piétonniers aménagés dans la zone ou dans le secteur, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de ces emprises.
- Les locaux techniques liés aux réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie, et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### **Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **§1. Dispositions générales**

1. Les dispositions du présent paragraphe qui suivent régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.
2. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et sur les limites séparatives de fond de parcelle.  
La longueur de la construction sur la limite séparative ne peut excéder 14 mètres. Au-delà de ces 14 mètres, un prolongement est autorisé à condition que sa longueur n'excède pas 5 mètres et que sa hauteur ne dépasse 4 mètres mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux.
3. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond de parcelle, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$ , avec un minimum d'un mètre en cas de mur aveugle ou de deux mètres au moins si les murs comportent des vues directes.
4. Les aménagements, les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes au présent article peuvent être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de construction existante. Lorsque le recul est inférieur à deux mètres, l'aménagement, l'extension ou la surélévation ne pourront comporter de vues directes.

#### **§2. Dispositions particulières concernant la zone UA**

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante avec un retrait moindre, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 14 mètres de long auxquels peut s'ajouter un prolongement de 5 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de ces limites d'au moins 1 mètre. Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la construction ne pourra excéder 6 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à 1 mètre.

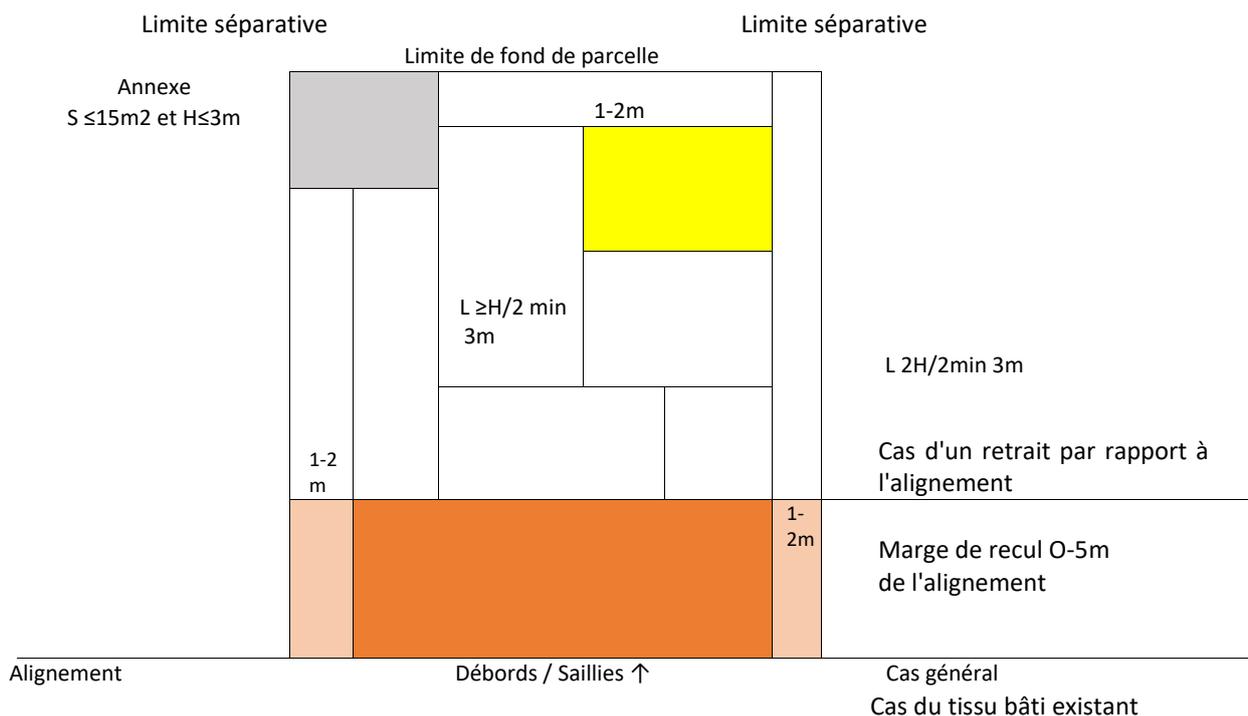
#### **§2. Dispositions particulières Secteur UA<sub>t</sub>**

Dans le secteur UA<sub>t</sub>, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$ , avec un minimum de trois mètres.

### **Article UA8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.
2. Les constructions doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.  
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L \geq H/2$ , sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article UA10 ci-dessous.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
4. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
5. Une implantation différente de celle autorisée au présent paragraphe est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.  
Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

#### CROQUIS EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA



VOIE

#### REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ❖ **Article UA6.** Implantation // voie :
  - à l'alignement de la voie publique
  - ou en retrait de l'alignement pouvant varier entre 0 et 5m
  - Implantation  $L \geq 10\text{m}$  berges cours d'eau et talus

- ❖ **Article UA7.** Implantation // limites séparatives :
  - $L \geq H/2$  minimum 1m en cas de mur aveugle
  - $L \geq H/2$  minimum 2m en cas de mur comportant des vues directes
- ❖ **Article UA8.** Implantation des constructions les unes //aux autres :  $L \geq H/2$  minimum 3m

### **Article UA9. Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain dans la zone **UA**.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas imposée aux terrains dont la profondeur comptée depuis la limite de l'alignement sur voie et la limite séparative de fond de parcelle n'excède pas 20 mètres.

2. L'emprise au sol est fixée à 50% dans le secteur **UA**.

### **Article UA10. Hauteur maximale des constructions**

#### **§1. Dispositions générales**

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **§2. Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres.
2. Dans la zone **UA**, cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement de la mairie, de l'église et des tribunes et installations du stade municipal.
3. Dans la zone **UA**, pour les travaux d'aménagement portant sur des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa1 ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour ces travaux est celle de la construction existante.

### **Article UA11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

#### **§1. Dispositions générales**

1. En référence à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
4. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
5. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
6. Les dispositions mentionnées dans les paragraphes ci-dessous peuvent être différenciées ou adaptées pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec leur contexte bâti environnant.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

## **§3. Dispositions relatives aux toitures**

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone.

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.
3. Les toitures de profil courbe ne sont pas autorisées.
4. Dans un souci d'unité architecturale et de qualité urbanistique, les toitures doivent être de couleur rouge.

## **§4. Intégration des éléments techniques dans la construction**

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

## **§5. Caractéristiques des clôtures**

1. Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
2. Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur.
3. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
4. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
5. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
6. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.
7. Afin de satisfaire aux conditions particulières de protection ou de sécurité liées aux exigences d'exploitation de certaines activités industrielles ou commerciales de type entrepôts ou surfaces de vente extérieures, aux équipements et emprises publics nécessitant la mise en place de murs d'enceinte et aux installations classées pour la protection de l'environnement, la nature et la hauteur des clôtures ne sont pas règlementées. Néanmoins, ces installations devront présenter un aspect architectural et paysager suffisant respectant et s'intégrant à l'environnement immédiat.

## **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.  
La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

## **Article UA12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **§1. Dispositions générales**

#### **1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles**

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
  - aux constructions nouvelles,
  - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;
  - aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.
- La règle applicable aux constructions et établissements projetés dont la destination n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Dispositions relatives au stationnement des vélos et de deux - roues motorisés**

##### **2.1. Stationnement vélos**

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
  - superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
  - superficie de 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités, de commerces et d'équipements publics, des stationnements clients ou visiteurs doivent être prévus en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction.

##### **2.2. Stationnement deux-roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de quatre logements et pour les constructions à usage de bureaux, un local couvert, sécurisé et aisément accessible doit être aménagé pour le stationnement des deux-roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements est déterminé en fonction des besoins estimés.

## **§2. Modalités de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ou dans les emplacements prévus à cet effet.

## **§3. Nombre de places de stationnement pour les constructions nouvelles**

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour un logement ;
2. Pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat :
  - aucune place n'est demandée pour une surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> ;
  - à partir de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et du type d'affectation.
3. Dans le secteur **UA**, il est demandé une place de stationnement par chambre ou par unité d'hébergement.  
 Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits.

## **§4. Nombre de places de stationnement pour les constructions existantes**

### **1. Pour les extensions et réhabilitations de constructions**

Aucune place de stationnement n'est demandée dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 30 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque ces travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes définies au §3 alinéa 1 ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectés à des logements 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 de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### **2. Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui fixé au paragraphe 3 ci-dessus.

## **Article UA13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **1. Dispositions réglementaires**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.

### **2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants

- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stationnements et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets végétaux, arbustifs et (ou) arborescents.
- Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales telle que prévue à l'article UA4 ci-dessus.

**Article UA14. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article UA15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et (ou) d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrages publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau.

**Article UA16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation.

## Chapitre 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE URBAINE UB

La zone UB de Borée, Etang Noir, Vidon – Le Robert, Haut du Morne, Beauséjour, Tacy, recouvre les espaces urbanisés développés dans les secteurs périurbains du bourg (**Petite Claire, les Caps Ouest**) et dans les sections de la commune assumant une fonction urbaine de proximité vis-à-vis des bassins d'habitat environnants organisés dans le plateau des Hauts. La morphologie bâtie s'appuie sur un socle rural jusqu'ici préservé, notamment dans ses caractéristiques architecturales, et qui a su s'adapter et intégrer les composantes contemporaines. Il existe un potentiel de mutabilité lié à la présence d'équipements et de services de proximité qui confirme une fonction de « centralité locale ».

L'habitat est généralement de forme individuelle et évolue par une densité moyenne qui s'affirme par l'évolution des modes d'implantation des constructions à l'alignement ou en recul des voies, par rapport aux limites séparatives et à l'intérieur des parcelles. Cette évolution est appelée à se renforcer pendant la durée du plan.

Le règlement de la zone UB dispose que les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, sont interdits.

La zone UB comprend un secteur UBt qui confirme la vocation de tourisme intégré et le caractère résidentiel des zones concernées.

\*\*\*

### **Article UB1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.

### **Article UB2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension ou réhabilitation aboutissant à au moins 30 logements ou 3 000m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une unité foncière devra comporter au moins 20% de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.
2. Sont autorisées les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers de la zone.

4. Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas celle de la partie de la construction affectée à l'activité commerciale ou à l'activité artisanale.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
6. L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes.

### **Article UB3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **§1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte de 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 de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

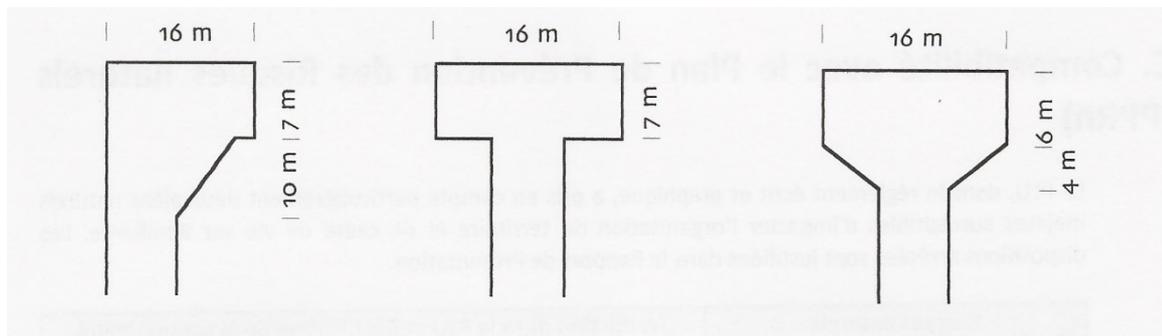
#### **§2. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **§2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.

- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.



AIRES DE RETOURNEMENT

#### **Article UB4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

##### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

##### **Assainissement Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservi par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public d'assainissement pour le traitement des rejets domestiques s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

### **§4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Toute opération d'aménagement comprenant au moins quatre logements, groupés ou non, un local ou un emplacement commun doit être prévu et aménagé pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri sélectif.

#### **Article UB5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article UB6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et emprises publiques (places, parcs et jardins, aires de stationnement publiques).

##### **§1. Dispositions générales**

1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 6 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les extensions, surélévations ou aménagements de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions peuvent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante, ou à l'alignement dans le cas où la construction d'origine figure à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et des rivières et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions règlementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

##### **§2. Dispositions particulières**

**Dans le secteur UBt**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres de l'axe de la route nationale.

#### **Article UB7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent paragraphe qui suivent régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

##### **§1. Dispositions générales**

###### **1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci. La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 12 mètres.

Au-delà de ces 12 mètres un prolongement est admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- la longueur du prolongement ne peut excéder 4 mètres ;
- la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux.

Pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU dont la largeur sur alignement est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe §2 ci-après.

## **2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain à une distance minimum de 3 mètres dans les conditions définies dans le paragraphe 2 ci-après.

Pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU dont la profondeur comptée depuis l'alignement jusqu'à la limite de fond de terrain est inférieure ou égale à 16 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite à une distance minimale de 1 mètre en cas de mur aveugle ou de 2 mètres lorsque le mur comporte des vues directes.

### **§2. Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives**

1. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond de terrain, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$ , avec un minimum de 3 mètres. (Rappel : La distance entre deux maisons est égale à la moitié de la maison la plus haute).
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation d'une construction existante non conforme au présent paragraphe 2, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels s'ajoutent un prolongement de 4 mètres au plus d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

### **Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L \geq H/2$ , sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U10 ci-après.
2. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.

3. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 2 ci-dessus est également admise dans le cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
- Dans ce cas, les aménagements, extensions ou surélévations doivent être implantés avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

### **Article UB9. Emprise au sol**

1. Dans la zone **UB**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

### **Article UB10. Hauteur maximale des constructions**

#### **§1. Dispositions générales**

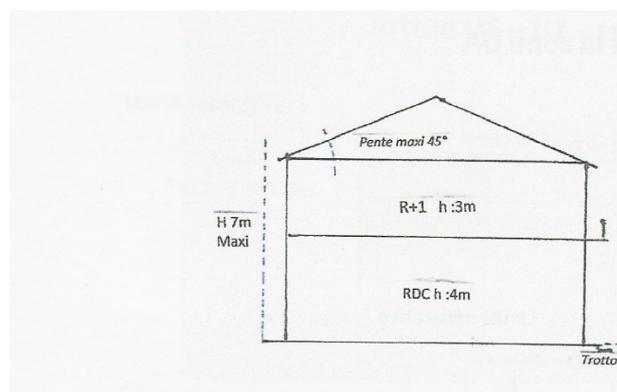
Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.

#### **§2. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres à l'exception des structures hôtelières qui ne peuvent excéder 9 mètres.

#### **CROQUIS EXPLICATIFS DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UB**



#### **Disposition générale**

*Hauteur mesurée à l'égout du toit : 7m maximum  
avec RDC hauteur plafond 4m maximum*

### **Article UB11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **§1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

## **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

## **§3. Dispositions relatives aux toitures**

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone ou le secteur.

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au plus égale à 15°.
2. Les toitures à profil courbe ne sont pas autorisées.
3. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.

## **§4. Intégration des éléments techniques dans la construction**

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

## **§5. Caractéristiques des clôtures**

1. Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur.
2. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
3. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
4. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
5. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée.

## **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

## ***Article UB12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement***

### **§1. Dispositions générales**

#### **1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles**

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
  - aux constructions nouvelles,
  - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;

- aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Dispositions relatives au stationnement des vélos**

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
  - superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
  - superficie de 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.

## **§2. Modalités de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

## **§3. Nombre de places de stationnement**

### **1. Constructions à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement par logement ;
- une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de six logements dans le cas d'opérations d'habitat groupé, avec une place au minimum quand l'application de cette dernière norme aboutit à un chiffre inférieur.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits.

### **2. Constructions à usage d'activités**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, (espace de stockage non compris), de bureaux et de services ;
- une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux artisanaux.

### **3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant**

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre ou par gîte et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4. Constructions à usage d'équipement et constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

- Les aires de stationnement correspondant à la nature, à la destination et à l'importance de l'équipement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de cet équipement. Le nombre d'emplacements est à déterminer en fonction des effectifs de population scolaire ou en formation, de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs.
- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la capacité d'accueil des constructions, installations nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

**1. Dispositions réglementaires**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.

**2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stationnements et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets végétaux, arbustifs et (ou) arborescents.
- Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales telle que prévue à l'article UA4 ci-dessus.

**Article UB14. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article UB15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et (ou) d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrages publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau.

**Article UB16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation.

### Chapitre 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE URBAINE UC

- 1. La zone UC** correspond aux espaces urbanisés de faible ou moyenne densité bâtie développés dans les sections de Capesterre. L'habitat évolue avec un processus de complèment de l'enveloppe des agglomérations rurales à partir du modèle de village-rue. La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine discontinue est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan selon la morphologie présente.
- 2. La zone UC** correspond, entre autres à la zone au nord du bourg de part et d'autre de la route du Morne des Pères et aux hameaux constitués sur le littoral Sud, situés entre Vincent et Brumant et traités en espaces urbanisés, à l'exception des terres du Conservatoire du Littoral, en application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la délimitation des espaces de la bande des 50 pas géométrique et de la convention d'aménagement passée entre la commune et l'agence des 50 pas géométriques de Guadeloupe. La destination des constructions se détermine en fonction du niveau des aléas Inondation, Houle cyclonique ou Submersion indiqués dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.
- 3. Le règlement de la zone UC** dispose que les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, sont interdits.

\*\*\*

**Article UC1. Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Sont interdites les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
2. En application des dispositions du PPRn, sont interdites les constructions nouvelles à destination d'habitation portant sur les terrains figurant dans le secteur **UC** et situés entre la route départementale 203 et le rivage de la mer.

**Article UC2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Sont autorisées les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
2. Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas celle de la partie de la construction affectée à l'activité commerciale ou à l'activité artisanale.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
4. Les constructions nouvelles ou en conformité avec la convention de l'agence des 50 pas géométrique pour le littoral sud, ou l'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes sont autorisés en permettant l'adaptation de celles-ci aux usages admis dans la zone. La réfection ou la restauration doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales sans altérer la qualité architecturale, et être compatibles avec les dispositions du PPRN.

### **Article UC3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **§1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte de 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 de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

#### **§2. Accès**

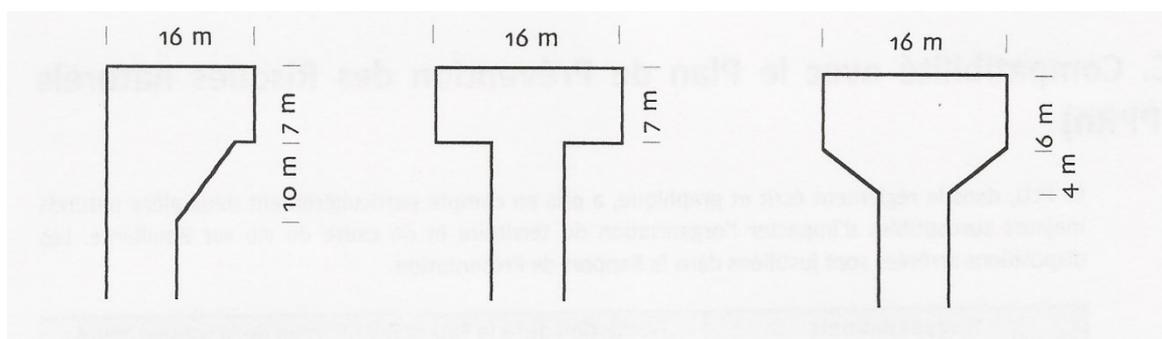
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **§3. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les

véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.



AIRES DE RETOURNEMENT

#### **Article UC4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

##### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

##### **Assainissement Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public d'assainissement pour le traitement des rejets domestiques s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

### **§4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Toute opération d'aménagement comprenant au moins quatre logements, groupés ou non, un local ou un emplacement commun doit être prévu et aménagé pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri sélectif.

### **Article UC5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article UC6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et emprises publiques (places, parcs et jardins, aires de stationnement publiques).

1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 6 mètres au minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les extensions, surélévations ou aménagements de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions peuvent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante, ou à l'alignement dans le cas où la construction d'origine figure à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et des rivières et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

### **Article UC7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article qui suivent régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

#### **§1. Dispositions générales**

## 1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales dans le respect des conditions fixées dans le paragraphe §2 ci-après.

Toutefois, pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU dont la largeur sur alignement est inférieure à 12 mètres les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci, sous réserve que la longueur de la construction implantée sur la limite séparative concernée n'excède pas 12 mètres.

Au-delà de ces 12 mètres un prolongement est admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- la longueur du prolongement ne peut excéder 4 mètres ;
- la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre que le retrait défini dans le §2 ci-après, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Dans le cas d'un recul inférieur à deux mètres, l'extension, la surélévation ou l'aménagement ne peuvent comporter de vues directes.

## 2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain à une distance minimum de 3 mètres dans les conditions définies dans le paragraphe 2 ci-après.

Pour les terrains existant à la date d'approbation du PLU dont la profondeur comptée depuis l'alignement jusqu'à la limite de fond de terrain est inférieure ou égale à 16 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite à une distance minimale de 1 mètre en cas de mur aveugle ou de 2 mètres lorsque le mur comporte des vues directes.

### §2. Calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

1. Pour toute implantation en retrait des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond de terrain imposée ou observée, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$ , avec un minimum de 3 mètres.
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation d'une construction existante non conforme au présent paragraphe 2, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels s'ajoutent un prolongement de 4 mètres au plus d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

### ***Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1. Les constructions doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit  $L \geq H/2$ , sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U5 ci-dessus.

2. Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
3. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est également admise dans le cas d'aménagements, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.  
Dans ce cas, les aménagements, extensions ou surélévations doivent être implantés avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

### **Article UC9. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

### **Article UC10. Hauteur des constructions**

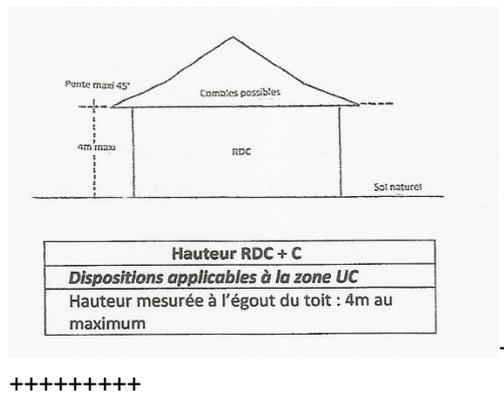
#### **§1. Dispositions générales**

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

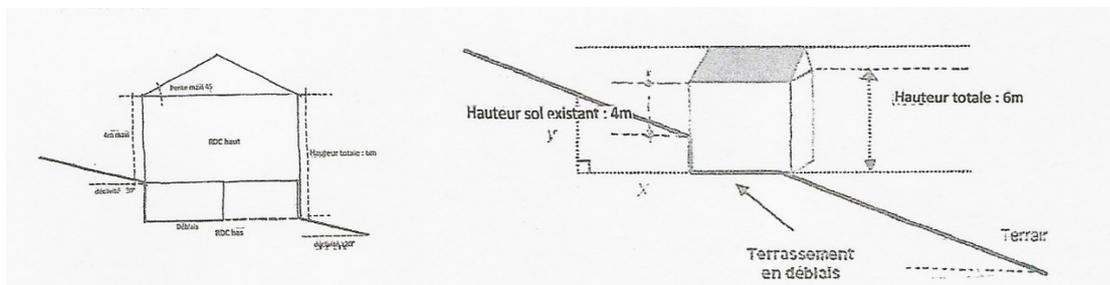
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **§2. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un simple rez-de-chaussée et ne peut excéder 4 mètres.
- Dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, il peut être autorisé un sous-sol aménagé. La hauteur de la construction du côté du point le plus bas de la pente est de 6 mètres au maximum.



Dans la zone UC, pour les travaux d'aménagement portant sur des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa 2 ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour ces travaux est celle de la construction existante.



Adaptation à la pente du terrain si égale ou supérieure à 20° devant favoriser une meilleure intégration à l'environnement de la construction. Le plancher du niveau bas ne doit pas dépasser la moitié du plancher haut.

## Article UC11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### §1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

### §2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

### §3. Dispositions relatives aux toitures

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone ou le secteur.

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les toitures à profil courbe ne sont pas autorisées.
3. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.

### §4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

### §5. Caractéristiques des clôtures

1. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.
2. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
3. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
4. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

5. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée.

## **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

## **Article UC12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **§1. Dispositions générales**

#### **3. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles**

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
  - aux constructions nouvelles,
  - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;
  - aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

#### **4. Dispositions relatives au stationnement des vélos**

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
  - superficie de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;

- superficie de 1.5 m2 par logement dans les autres cas.
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.

## **§2. Modalités de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

## **§3. Nombre de places de stationnement**

### **1. Constructions à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement par logement ;
- une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de six logements dans le cas d'opérations d'habitat groupé, avec une place au minimum quand l'application de cette dernière norme aboutit à un chiffre inférieur.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits.

### **2. Constructions à usage d'activités**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, (espace de stockage non compris), de bureaux et de services ;
- une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher de locaux artisanaux.

### **3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant**

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre ou par gîte et une place de stationnement pour 10m2 de salle de restaurant.

### **4. Constructions à usage d'équipement et constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

- Les aires de stationnement correspondant à la nature, à la destination et à l'importance de l'équipement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de cet équipement. Le nombre d'emplacements est à déterminer en fonction des effectifs de population scolaire ou en formation, de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs.
- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la capacité d'accueil des constructions, installations nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UC13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **1. Dispositions réglementaires**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.

## **2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stationnements et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets végétaux, arbustifs et (ou) arborescents.
- Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales telle que prévue à l'article UA4 ci-dessus.

### ***Article UC14. Coefficient d'occupation du sol***

Sans objet.

### ***Article UC15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales***

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et (ou) d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrages publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau.

### ***Article UC16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

Conformément à l'article R 151-20 du CU, les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent y être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la création de nouveaux quartiers ou de zones d'équipements publics à proximité de l'agglomération-centre de Capesterre.

Les zones à urbaniser, identifiées ci-dessous bénéficient, à leur proximité, de voies ouvertes au public et de réseaux d'eau potable, d'électricité et, éventuellement, d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Le PLU a prévu :

**1AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme. La zone concernée, celle de Tourlourous-Bernard, est destinée à une **vocation mixte** Habitat et Hébergement hôtelier et touristique. Elle est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs prévus par l'OAP (CE 412632 du 5 décembre 2018).

La zone des Caps est destinée à recevoir des équipements publics à vocation économique. Les constructions, installations, ouvrages y sont autorisés conformément aux dispositions portées par l'OAP et le règlement de la zone, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur concerné (CE 412632 du 5 décembre 2018). Le projet d'implantation d'une unité de traitement et de transformation des sargasses est bien avancé, le cabinet d'étude devant rendre son rapport à la mi-mai 2021. L'opérationnalité et la capacité suffisante des réseaux ne subordonne pas, conformément à l'article R 151-20 du CU, la réalisation de ce projet à une modification du PLU, d'autant qu'il est prévu dans les dispositions du PADD. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. (CE 412632 ; 5/12/2018)

**2AU** : zone à urbaniser à court-moyen-long terme devant permettre à la commune de constituer des réserves foncières en raison des menaces sur les résidents en particuliers lié au recul du trait de côte et à l'échouage prévu de plus en plus massif des sargasse. La zone concernée est celle des Sources (partie AL 154), qui bénéficie d'une capacité suffisante s'agissant des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau et d'électricité. Elle est destinée à accueillir également des **vocations spécifiques** d'équipements publics ou d'intérêt collectif, des constructions abritant des activités économiques, secondaires et tertiaires, et des espaces aménagés particuliers en lien avec les destinations autorisées.

## Chapitre 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

### VOCATION DE LA ZONE A URBANISER 1AU (Tourlourou-Les CAPS)

- **L'article R.151-20** du code de l'urbanisme indique que la zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation dès lors que les conditions d'accessibilité et de desserte existent à la périphérie immédiate de la zone et sont de capacité suffisante. Les constructions y sont également autorisées lors de la mise en place progressive des viabilités et des équipements internes à la zone.
- La zone 1AU doit répondre au principe de mixité urbaine (Tourlourou) sur la base d'une vocation dominante d'habitat de type résidentiel et d'hébergement touristique. Elle peut être aménagée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie par le code de l'urbanisme et compatible à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle elle est soumise.
- La zone des CAPS (8ha13) a une vocation de développement économique ; les études liées à un projet d'unité de traitement des sargasses sont bien avancées.
- L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Dans cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations de l'OAP.
- L'OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et prévoient des densités moyennes.
- **La zone 1AU** porte sur les ensembles fonciers situés à Tourlourous-Bernard et au CAPS, situés respectivement au Sud et au nord-est du bourg.

\*\*\*

### **Article 1AU1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
- **Uniquement pour la zone de Tourlourou**, les entrepôts, quelle qu'en soit la nature ou la destination.
- Les établissements d'enseignement
- Les hébergements hôteliers ou touristiques
- Plus de 15 logements à l'hectare (OAP)

### **Article 1AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement de la zone.
2. Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, d'accueil du public des administrations ou d'intérêt économique dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une intégration de qualité dans le site.
4. L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes sont autorisés.

**Article 1AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**§1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte de tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

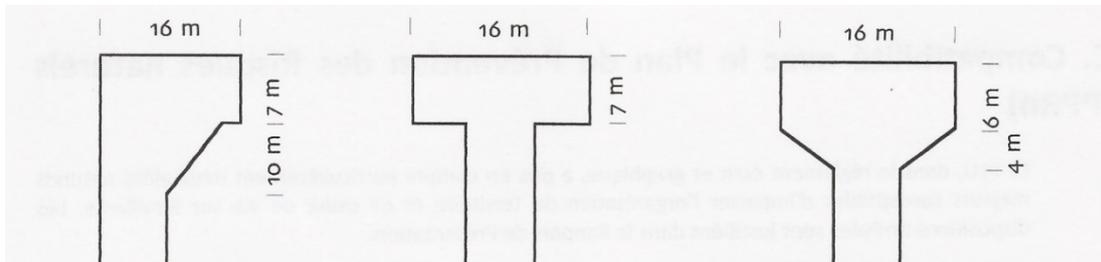
**§2. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur des fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Pour le projet de Tourlourou, une entrée unique par la RD 203 nécessitant l'aménagement d'un rond-point ; une voie structurante, paysagée incluant les circulations douces.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**§3. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile ou pour les CAPS les véhicules en charge du transport des sargasses.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum (Tourlourou) et 7 m pour les CAPS. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur (Tourlourou) et 6 m pour les CAPS.

- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.



AIRES DE RETOURNEMENT

#### **Article 1AU4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

##### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

###### **Assainissement Eaux usées**

Le raccordement de toute construction à usage d'habitation, d'hébergement touristique, d'équipement ou d'activités au réseau public d'assainissement mis en place est obligatoire. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Le rejet d'effluents agricoles est interdit.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

###### **Assainissement Eaux pluviales**

A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

##### **§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif autonome pour le traitement des rejets domestiques conforme à la réglementation en vigueur.

#### **§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

#### **§5. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour toute opération d'aménagement comprenant au moins quatre logements, groupés ou non, un local ou un emplacement commun doit être prévu et aménagé pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri collectif.

#### **Article 1AU5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article 1AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur les voies principales fixées par le plan d'aménagement.
2. La façade principale de la première construction édifiée sur la parcelle ou de la plus proche de la voie publique en cas de constructions multiples et édifiées lors d'une même opération, sera implantée, pour la moitié au moins de son linéaire, à l'alignement.
3. Pour Tourlourous-Bernard : 10 m minimum de l'axe des voies de desserte
4. Par rapport aux voies créées à l'intérieur d'un secteur d'opération, l'implantation des constructions est libre.

#### **Article 1AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle. La distance à observer est définie comme suit.

« La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$  avec un **minimum de trois mètres** pour les CAPS et Tourlourous».

Aucune construction, annexe, dépendance ne peut être implantée sur l'emprise déterminée par le retrait, en dehors des conteneurs de déchets ou de tri sélectif.

#### **Article 1AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être au moins égale à 3 mètres

**L'implantation en mitoyen est autorisée dans les parcelles à vocation d'habitation de forme groupée, d'hébergement touristique et à vocation d'accueil d'activités économiques.**

#### **Article 1AU9. Emprise au sol**

1. L'emprise au sol des constructions est fixée par secteur, et/ou par destination :

- **Pour les CAPS** – S’agissant des bâtiments et installations : 60% de la superficie de la parcelle et 40 % d’espaces de pleine terre ; secteurs réservés aux activités de stockage 40 % maximum.
- **Pour Tourlourou-Bernard** -Secteur réservé à l’habitation ou aux activités économiques de proximité : 40%.

## **Article 1AU10. Hauteur maximale des constructions**

### **§1. Dispositions générales**

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est la mesure comptée entre le centre de l’accès de la parcelle au niveau de la limite, soit la distance d’altitude entre le niveau de ce point et l’égout ou le faîtage.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d’énergie solaire, d’eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s’appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

### **§2. Hauteur des constructions**

La hauteur d’un niveau est de trois mètres au maximum, à l’exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au maximum. La hauteur maximale autorisée dans l’opération est de 10 mètres au faîtage. (R+1+Combles) ; ces dispositions ne s’appliquent pas aux bâtiments accueillant des activités d’intérêt général.

- RDC+Comble pour les activités économiques

## **Article 1AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **§1. Dispositions générales**

1. En référence à l’article R111-21 du code de l’urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d’aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
3. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires,
4. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
5. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

### **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

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

2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

### §3. Dispositions relatives aux toitures

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone du bourg.

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.
3. Les toitures à profil courbe ne sont pas autorisées.

### §4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

### §5. Caractéristiques des clôtures

1. Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
2. Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 1.20 mètre de hauteur.
3. Les clôtures sur limite de voie publique et sur limites séparatives doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

4. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
5. Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
6. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée.

## **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.  
La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

## **Article 1AU12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **§1. Dispositions générales**

#### **1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles**

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
  - aux constructions nouvelles,
  - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;
  - aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- Les dimensions d'une place de stationnement sont de 5m x 2.5m.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Dispositions relatives au stationnement des vélos**

- Tout projet d'aménagement ou de construction doit prévoir un ou des espaces réservés au stationnement de vélos à concurrence d'une place pour cinq unités d'habitation ou d'hébergement.

- Tout projet d'aménagement ou de construction dans le secteur destiné à l'accueil d'activités économiques doit comprendre un espace réservé au stationnement de vélos dont la surface doit correspondre à une place de stationnement pour voiture par bâtiment.

## **§2. Modalités de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emprises publiques ou privées créées à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- Constructions à usage d'habitation ou à usage d'hébergement :
  - une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Programmes de constructions groupées sur la même parcelle :
  - Une place par construction ou une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'activités touristiques :  
Une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'hébergement ;
- Constructions à usage d'activités économiques :  
Une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **§3. Aménagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont constituées de matériaux permettant la percolation des eaux pluviales ou sont engazonnées, à l'exception des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

### ***Article 1AU13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

#### **1. Dispositions réglementaires**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.
- Les espaces boisés figurant au plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014.

#### **2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stockage de plein air et les stationnements doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents.
- Le traitement paysager des espaces libres, des espaces de circulation, jardins, aires de stationnement doit prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales telle que prévue à l'article 1AU4 ci-dessus.

### ***Article 1AU14. Coefficient d'occupation du sol***

Sans objet

***Article 1AU15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales***

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors de travaux de rénovation et (ou) d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, les maîtres d'ouvrages publics veillent à ce que les équipements mis en place soient des dispositifs économes pour l'utilisation de l'eau.

***Article 1AU16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R 111-14 du code de la construction et de l'habitation.

## Chapitre 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond au secteur des Sources (partie AL154) destiné à la création d'une réserve foncière en vue d'accueillir des habitations ou des équipements publics en vue d'anticiper les risques naturelles devant conduire à des déplacements de population. Cette zone a vocation d'évoluer vers un classement 1AU avec OAP lors d'une prochaine modification du PLU.

La zone 2AU est une zone à urbaniser à court, moyen ou à long terme. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existants en périphérie immédiate de la zone sont en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone n'est pas assujettie à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du PLU lors des opérations d'aménagement partielle ou totale dont les dispositions seront précisées dans le règlement.

\*\*\*

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 2AU1. Occupations et utilisations du sol interdites**

1. D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination de la zone ou sont incompatibles avec celle-ci.
2. Sont notamment interdites
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique.
  - Les constructions liées à une exploitation agricole, sauf les installations en lien avec une activité d'agro-transformation ou de commercialisation de produits agricoles bruts ou transformés.
  - Les établissements de santé.
  - Les établissements d'enseignement.
  - Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.

#### **Article 2AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Sont autorisés

- Les installations sportives et/ou de loisirs
- Les constructions liées à des activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage de bureaux
- Les locaux techniques et industriels d'administrations publiques ;
- Les entrepôts.
- Les commerces de gros.
- Les commerces de détail.
- Les constructions abritant des activités de service en totalité ou partiellement.
- Les constructions, bâtiments, installations, ouvrages liés à une activité de stockage, de conditionnement, de valorisation industrielle et de commercialisation.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont liés à activité autorisée dans la zone.
- Les installations en lien avec une activité d'agro-transformation ou de commercialisation de produits agricoles bruts ou transformés.
- Des bâtiments à usage d'habitation

2. Sont également autorisés sous conditions :

- La création, l'extension et la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- Sauf celles interdites mentionnées à l'article 2AU1 ci-dessus, sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une intégration de qualité dans le site.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ***Article 2AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

##### **§1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte de tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

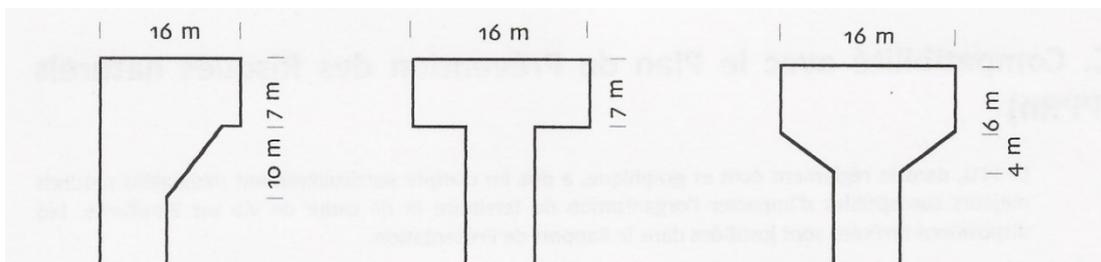
Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

##### **§2. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur des fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### §3. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 ou 7 mètres de large au minimum. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.



AIRES DE RETOURNEMENT

## Article 2AU4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### §1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

### §2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

#### Assainissement *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservi par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Le rejet d'effluents d'origine agricoles est interdit.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### ***Assainissement Eaux pluviales***

A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte susceptible d'amplifier les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif autonome pour le traitement des rejets domestiques conforme à la réglementation en vigueur.

### **§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

### **§5. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour toute opération d'aménagement ou de construction doit prévoir un ou plusieurs locaux ou emplacements communs destinés à recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri collectif.

## **Article 2AU5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article 2AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Par rapport aux voies créées à l'intérieur des secteurs d'opération, l'implantation des constructions et installations est libre.

Toutefois, les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres du haut des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus.

**Article 2AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites de fond de parcelle. La distance à observer est définie comme suit.

« La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$  avec un minimum de trois mètres ».

Aucune construction, annexe, dépendance ne peut être implantée sur l'emprise déterminée par le retrait, en dehors des conteneurs de déchets ou de tri sélectif.

**Article 2AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent observer une distance suffisante aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement des constructions et installations ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

**Article 2AU9. Emprise au sol**

1. Il est retenu pour l'ensemble de la zone une emprise au sol de 60% d'espaces bâtis ou artificialisés et 40% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé.
2. Dans le cas d'un secteur réservé à un usage ou à une activité de stockage ou de conditionnement, l'emprise au sol des constructions et installations qui lui sont liées n'excède 30% de la surface dudit secteur, les espaces non bâtis contribuant notamment à la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

**Article 2AU10. Hauteur maximale des constructions**

**§1. Dispositions générales**

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les constructions peuvent comporter des combles aménagés, sans être habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, aux aménagements nécessaires au fonctionnement des

services publics ou d'intérêt collectif et aux installations liées à une activité industrielle, à une activité de stockage ou de conditionnement.

## **§2. Hauteur des constructions**

La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au maximum. La hauteur maximale autorisée dans l'opération est de 7 mètres à l'égout de toiture.

## **§3. Dispositions particulières**

Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages liés à une activité de stockage, de conditionnement ou de valorisation industrielle.

### ***Article 2AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***

#### **§1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires,
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite

#### **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

#### **§3. Dispositions relatives aux toitures**

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans le bourg de Capesterre.

Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°.

#### **§4. Intégration des éléments techniques dans la construction**

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant dans le bourg, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Ces dispositifs mentionnés seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

## §5. Clôtures

Compte tenu de la nature des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Cependant, l'édification de toute clôture ne doit toutefois pas faire obstacle au ruissellement de l'eau.

- Par rapport aux voies créées dans la zone, les clôtures participent à la qualité des espaces urbains et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité de la circulation routière. Le traitement des clôtures pourra se faire :
  - par des grillages, éventuellement doublées de haies vives ;
  - par des haies arbustives et arborées ;
  - par des matériaux opaques en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes. Ces clôtures pourront intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes (coffrets, boîtes aux lettres, compteurs).

## §6. Performances énergétiques et environnementales

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

### ***Article 2AU12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement***

#### §1. Dispositions générales

##### 1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent aux constructions nouvelles.
- Les dimensions d'une place de stationnement sont de 6 x 3m.

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

## **2. Dispositions relatives au stationnement des vélos**

Tout projet d'aménagement ou de construction dans le secteur destiné à l'accueil d'activités économiques doit comprendre un espace réservé au stationnement de vélos dont la surface doit correspondre à une place de stationnement pour voiture par bâtiment.

### **§2. Modalités de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emprises publiques ou privées créées à cet effet.

- Constructions à usage d'activités économiques :
  - Une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de commerce de détail et de bureau.
  - Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'activités artisanales.
  - Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux industriels.
- Constructions à usage d'équipement accueillant du public : les aires de stationnement doivent correspondre à la destination et à l'importance de l'équipement et se situer sur le terrain d'assiette du ou des bâtiments.

### **§3. Aménagement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont constituées de matériaux permettant la percolation des eaux pluviales ou sont engazonnées, à l'exception des places réservées aux personnes à mobilité réduite.

### **Article 2AU13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit comprendre un volet paysager qui précise les modalités d'inscription dudit projet dans l'environnement naturel et de la préservation de la biodiversité, ainsi que les dispositions arrêtées en matière de gestion des eaux pluviales.

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stockage et de dépôt extérieur devront être occultées à la vue. Elles pourront être disposées à l'intérieur d'enclos maçonnés ou paysagers ou faire l'objet d'un aménagement paysager incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents.

## **SECTION 3**

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET AUTRES DISPOSITIONS

### ***Article 2AU14. Coefficient d'occupation du sol***

Sans objet

### ***Article 2AU15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales***

La limitation maximale de la consommation énergétique doit être recherchée. Les constructions doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

### ***Article 2AU16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques***

Les constructions à usage d'activités, de bureaux ou d'équipements pourront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans le respect des dispositions inscrites à l'article R111-14 du code de la construction et de l'habitation.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

\*

La zone agricole A est une zone naturelle équipée ou pas équipée qu'il convient de protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Au travers du dispositif de protection du règlement, le PLU cherche à préserver la composition riche de la trame verte et bleue en répondant aux besoins des bassins de vie tout en limitant le processus de consommation foncière et d'étalement urbain. La municipalité de Capesterre de Marie Galante demeure soucieuse de respecter le principe de compensation sur la base du même potentiel agronomique des terres. Mais elle entend aller plus loin en restaurant à l'activité agricole une partie des terres qui n'ont pas été utilisées dans la cadre de la zone NB du POS.

### Chapitre 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

### VOCATION DES ZONES AGRICOLES A

**La zone A constitue** un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Capesterre en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent.

Le classement des terres en zone **A** met en œuvre les objectifs du PADD :

- Assurer la protection, la pérennisation et la valorisation des espaces ressources ;
- Protéger et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune ;
- Permettre de maîtriser le développement de l'urbanisation et de fixer les enveloppes urbanisées dans les sections ;
- Contribuer au développement de la production des énergies renouvelables (éolienne ou photovoltaïque).

**La zone A est destinée** à recevoir des constructions et des installations nécessaires à l'activité ou à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Depuis la loi ELAN 2018-1021 du 23 Novembre 2018, elle peut également recevoir « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.....* » (Art. L 151 -11-II)

**La zone A comprend** trois secteurs particuliers, dont deux découlent de la Trame Verte et Bleue :

- **un secteur Aco** représentant un secteur d'intérêt paysager et écologique et participant à la sauvegarde des fonctionnalités des corridors écologiques identifiés dans la TVB ;
- **un secteur Arb** prenant en compte les éléments liés aux réservoirs de biodiversité de la TVB et où la constructibilité est strictement limitée ;
- **un secteur Ah** correspondant aux espaces ruraux situés dans la région du plateau central et caractérisés par des activités agricoles dites de diversification et par un habitat rural qui s'est considérablement densifié. La commune opte pour le principe de périmètre de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitée » (STECAL) où les intérêts agricoles et naturels identifiés

sont préservés. Toutefois, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, elle ouvre la possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents en tenant compte du caractère limité qui doit encadrer la taille et la capacité des STECAL tel que mentionné dans le rapport de présentation.

\*\*\*

### **Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article **A2** ci-après, sont interdites.

### **Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **§1. Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah, Aco et Arb**

1. En application des dispositions de l'alinéa 1° de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisées :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à la transformation des produits agricole ou forestier ou aux activités ayant pour support l'exploitation agricole ;
  - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  
2. En application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et des milieux naturels, à la biodiversité et à la qualité des paysages environnants.  
 Toutefois, en application des prescriptions du SAR, les installations de production, de stockage et de transport d'énergie éolienne ne peuvent être réalisées que dans ceux des espaces agricoles qui n'ont pas une forte valeur agronomique.
  
1. En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes se situent en dehors de la partie réservée aux activités agricoles et ne compromettent pas celles-ci ni à la qualité paysagère du site, et que leur surface de plancher n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m<sup>2</sup> quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.  
 Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise, à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes.  
 Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
  
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans la zone.

4. Les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa en mouvement de terrain.
2. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures.
3. La réfection ou la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, est admise lorsque leur intérêt architectural, patrimonial ou culturel est justifié, sous réserve du respect de leurs caractéristiques principales.

## §2. Dans le seul secteur Ah

1. Dans le secteur **Ah**, en application des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme peuvent être autorisées des constructions à usage d'habitation, à l'intérieur d'un STECAL (Maximum 12 habitations supplémentaires sur 3 ans par STECAL) .
2. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes (article 151-12), dès lors que :
  - les extensions correspondent à un agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les extensions sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
  - les annexes sont édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et que la distance par rapport à la construction principale n'excède pas 4m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## §3. Dans les seuls secteurs Aco et Arb

Dans les secteurs **Aco** et **Arb**, ne sont autorisés que :

- les bâtiments techniques et les aménagements nécessaires à la transformation et la commercialisation de l'activité agricole pour permettre le maintien de celle-ci à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, à la préservation de la biodiversité ou qu'ils ne représentent des obstacles pouvant altérer les fonctionnalités et la continuité des corridors écologiques et des réservoirs ;
- les travaux, constructions et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la condition de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## **Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### §1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **§2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'effectuer les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules mentionnés ci-dessus.

## **Article A4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau, l'alimentation doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement au réseau doit se conformer aux prescriptions définies dans le règlement du service d'eau potable en vigueur applicable dans la commune et par le code de la santé publique, article R 1321-59.

### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement ou en attente de ce réseau, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

**Ces dispositions prévues dans les articles A3 et A4 précédents sont applicables aux STECAL.**

### **Article A5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article A6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions et les installations, à l'exception des secteurs Ah, doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :
  - 15 mètres de l'axe de la route nationale ;
  - 8 mètres de l'axe des routes départementales ;
  - 4 mètres de l'alignement des autres voies existantes.

**Dans le secteur Ah**, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m en tenant compte cependant du classement des voies.

2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance par rapport à l'alignement au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes.

4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres du haut des berges des rivières et des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

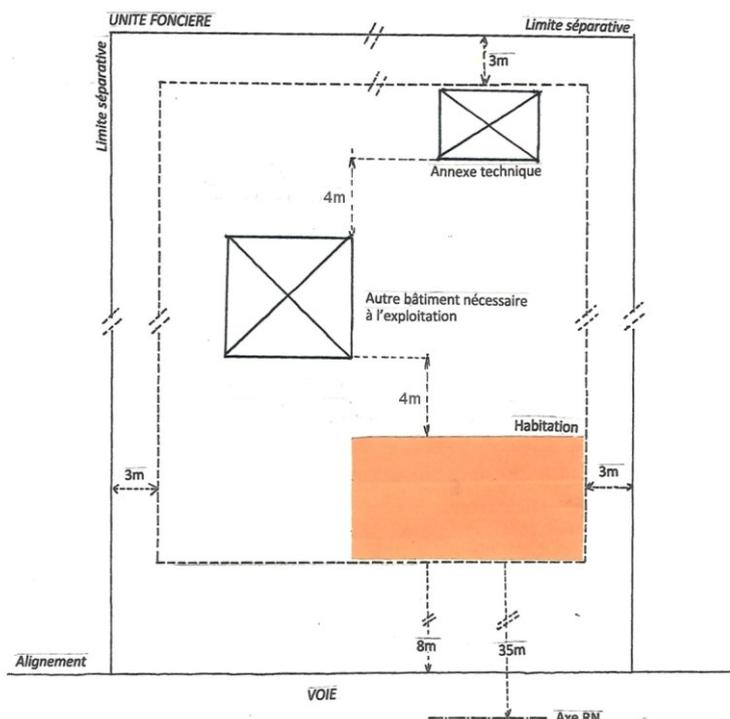
#### **Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$  avec un minimum de trois mètres.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante y compris dans le secteur Ah.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives latérales.

#### **Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dont la construction est autorisée par l'article A2 ci-dessus doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées doit être au maximum de 4 mètres.

#### **CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A**

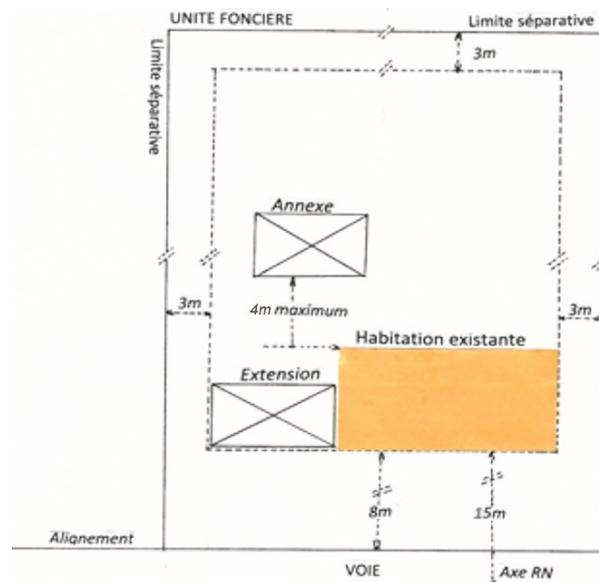


## REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer :

- **Article A6** : Implantation // voies : 4 m au moins de l'alignement des voies autres que la RN (15 m au moins de l'axe de la RN) et des RD (8m de l'alignement)
- **Article A7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique, sauf pour les cas précisés dans le règlement écrit
- **Article A8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 4 m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

## CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ah (STECAL)



## REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Article 6** : 4 m au moins de l'alignement des voies
- **Article 7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres :
  - 4m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants
  - L'extension est contiguë au bâtiment principal

**Article A9. Emprise au sol**

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal dans la limite totale de 150 M<sup>2</sup>.
- Les deux dispositions précédentes sont applicables dans les STECAL

- L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

## Article A10. Hauteur maximale des constructions

### §1. Dispositions générales

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### §2. Hauteur des constructions

#### 1. Construction à usage d'habitation

- La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour les locaux d'habitation.

Ces dispositions s'appliquent aux travaux d'extensions ou annexes du bâtiment à usage d'habitation autorisés dans le secteur **Ah**.

- Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, y compris dans les STECAL, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol fini et l'égout du toit ne doit pas excéder 6.50 mètres.

#### 2. Construction à usage agricole autre que l'habitation

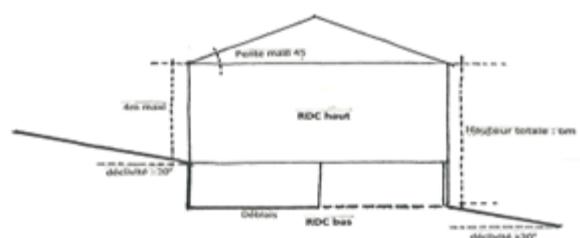
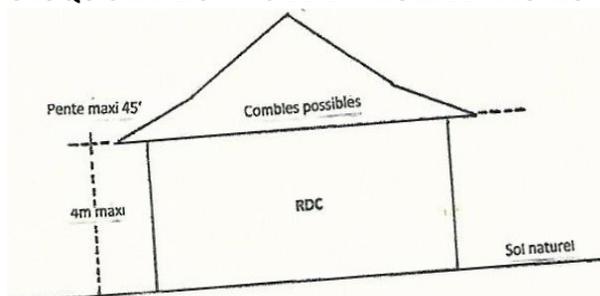
Pour les hangars, ou structure de transformation ou commercialisation des produits agricoles, la hauteur est fixée à 7 mètres.

#### 3. Constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

La hauteur n'est pas réglementée.

\*

### CROQUIS EXPLICATIFS DE LA REGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A ET Ah



## Cas général Habitation

### 2. Cas de déclivité du terrain $\geq 20\%$

*Adaptation à la pente du terrain  $\geq 20\%$  devant favoriser une meilleure intégration à l'environnement du site. Le plancher bas ne doit pas néanmoins excéder la moitié du plancher haut.*

## **Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Préservation des éléments de paysage**

### **§1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les extensions de constructions s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante doivent être recherchées.

### **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
2. Les matériaux apparents en façade des constructions, extensions, annexes, aménagements doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel immédiat.

### **§3. Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.

Les toitures associant parties en pente et parties en terrasse sont admises sans conditions.

### **§4. Intégration des éléments techniques dans la construction**

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faîtage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de

production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

#### **§5. Caractéristiques des clôtures**

1. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voies doublées de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
2. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
3. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

#### **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Les dispositions du présent article sont applicables à la zone Ah

#### **Article A12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les règles relatives au stationnement des véhicules concernent les besoins des constructions et installations nouvelles, les extensions de plus de 60m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, les changements d'affectation de constructions et installations existantes.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé à l'exception de la zone Ah pour laquelle le nombre de place est au moins de un par habitation nouvelle.

#### **Article A13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé

**Article A14. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**Article A15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article A16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

La zone naturelle N associe des espaces de grande valeur écologique, paysagère, patrimoniale et d'intérêt général

L'objectif de protection dicté par le PLU vise à sauvegarder le patrimoine naturel de la commune dans sa diversité et sa sensibilité, à permettre le développement des activités écotouristiques et à préserver l'ensemble de Trame Verte et Bleue.

### Chapitre 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

### VOCATION DES ZONES NATURELLES N

La zone N correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Capesterre, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire. Le classement en zone N n'interdit pas l'usage agricole des terres, sous réserve des dispositions générales et particulières mentionnées dans l'article N2 du présent règlement.

1. La zone N comprend des espaces naturels dits classiques identifiés par l'indice N. Ces espaces contribuent au maintien des équilibres écologiques et paysagers du territoire communal et comprend les bois et forêts qui accompagnent les espaces-plans des Hauts et le réseau de ravines.

2. La zone N se compose d'espaces de grande valeur écologique, environnementale et paysagère qui sont assujettis à des dispositifs de protection. Ces espaces sont repérés par un indice Np éventuellement complété par un indicatif qui spécifie la destination du secteur.

- **Np** : Espaces bénéficiant d'une protection stricte pour des motifs de sensibilité environnementale, écologique et paysagère. La plupart des zones sont couvertes par une procédure réglementaire (au titre de l'article L121-23 du CU) et pour le caractère de territoires naturels patrimoniaux majeurs de Capesterre.
- **NPc** correspondant aux zones naturelles protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs réglementaires. Ces zones constituent le potentiel naturel patrimonial de Capesterre portant également sur le périmètre des sites classés des falaises Nord-Est de la commune.
- **NPf** correspondant à la forêt littorale soumise au régime forestier.

A ces espaces s'ajoute un secteur Nco identifiant des corridors écologiques à créer ou à aménager dans les sites où il est primordial de préserver des micro-espaces naturels et de concilier agriculture et biodiversité, et urbanisme et continuités écologiques.

3. La zone N comprend des secteurs destinés à la mise en valeur de sites à caractère patrimonial et d'espaces communs à valeur paysagère qui participent comme espaces-ressources au développement du potentiel d'écotourisme de Capesterre :

- **Ng** : secteur destiné à l'aménagement d'un parc paysager à partir de la mare des Caps.
- **Nm** : tout le littoral sud depuis la plage de la Feuillère, jusqu'à Brumant, le site de Petite Anse.

**4. La zone N** comprend par ailleurs des secteurs qui ont vocation à remplir une fonction d'intérêt général :

- **Nc** identifiant le périmètre immédiat ou rapproché de protection des forages d'eau souterraine ou des captages.
- **Nw** assurant le repérage des mares et des périmètres autour des points d'eau et autres espaces humides.
- **Nx** correspondant au site d'exploitation de la carrière de Héloin.

**5.** La zone N comprend enfin un secteur **Nh**, à **Benoit**, qui a vocation à adosser la réalité de l'urbanisme à un bassin de vie historiquement constitué comprenant des résidences à usage d'habitation et des résidences anciennes.

\*\*\*

### **Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites**

A l'exception de ceux visés à l'article N2 ci-après et le STECAL de Benoit, sont interdites toutes les constructions, installations et activités non compatibles avec la vocation naturelle de la zone. Les activités agricoles feront l'objet d'une étude au cas par cas.

### **Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **§1. Dispositions générales**

1. En application des dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées aux constructions et installations absolument nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, à assurer l'accueil et l'information du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des espaces terrestres et marins, des zones humides, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine bâti, culturel et naturel, des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 2 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
4. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel, anthropologique, culturel du site.
5. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, étangs, mares, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
6. En application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des

équipements d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des milieux naturels et de la biodiversité et des paysages.

7. L'aménagement d'aires de stationnement destinées à organiser et à maîtriser la fréquentation automobile et à prévenir la dégradation des espaces et des milieux, sous réserve que les emprises concernées soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.
8. A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à l'exception des installations temporaires, et à condition qu'ils soient en harmonie et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

## **§2. Dispositions particulières par zone ou secteur**

### **1. Zone N**

**1a.** En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments à usage d'habitation existants peuvent faire l'objet :

- d'extensions, à condition qu'elles présentent un minimum de contiguïté avec la construction principale et qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole ni l'activité agricole exercée et la qualité paysagère du site.
- d'annexes, à condition d'être aménagés dans le bâtiment existant ou édifiés sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et respecter une distance par rapport à la construction principale n'excédant pas 6 m. En tout état de cause, les annexes ne doivent pas être implantées dans la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole ou forestière.

Les dispositions du présent règlement relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions et annexes. Les extensions et annexes font l'objet de dispositions particulières en matière d'emprise au sol telles que mentionnées dans l'article N9 ci-après.

Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa **1a** sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**1b.** En dehors des secteurs mentionnés aux alinéas 2 à 9 ci-après et en application des prescriptions du SAR, sont autorisées :

- l'implantation d'installations et d'équipements de production, de stockage et de transport d'énergies renouvelables sous réserve de dispositions visant à réduire leur impact sur la qualité des paysages ;
- L'implantation d'installations et d'équipements de production, de stockage et de transport d'énergie éolienne dans ceux des espaces naturels qui ne présentent pas d'intérêt spécifique du point de vue des paysages, de la biodiversité et de la continuité écologique.

### **2. Zone Np**

- Toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale délivrée par l'État, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Interdictions et restrictions :

- Interdiction de construire : aucune construction nouvelle ne doit être autorisée à moins qu'elle ne soit directement liée à gestion ou à la protection du site ;
- Interdiction de défrichement : toute coupe ou abattage d'arbre doit être strictement réglementée et nécessite une autorisation spécifique ;
- Interdiction de modification du terrain : pas de terrassement ni d'extraction de matériaux ;
- Interdiction de polluer : contrôles stricts sur les rejets de polluants (eaux usées, déchets solides) ;
- Interdiction de publicité, de pré-enseigne, de camping et de réseaux électriques ou téléphoniques aériens (toute ligne nouvelle doit être obligatoirement enfouie).

#### Activités autorisées ( soumises à autorisation spéciale délivrée par l'Etat)

- Entretien et restauration écologique : autorisation de travaux visant à la restauration des habitats naturels ;
- Activités de loisirs doux : pratiques telles que la randonnée, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux valeurs protégées du site ;
- Recherche scientifique : activités de recherche autorisées sous conditions strictes .

#### Gestion des accès

- Réglementation de l'accès au public pour limiter l'impact humain (chemins balisés, interdiction d'accès à certaines zones sensibles) ;
- Mise en place d'une signalétique adéquate.

### **3. Secteurs NPC, NPf, Nm**

En sus des dispositions générales mentionnées au §1 ci-dessus, sont admis

- les aménagements exigeant la proximité immédiate de la mer liés aux activités traditionnellement exercées dans le secteur, à condition que leur implantation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les aménagements légers et objets mobiliers et immobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

### **4. Secteur Nh**

En sus des dispositions générales mentionnées au §1 ci-dessus, sont admises :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation uniquement dans le STECAL de Benoit Pavillon (Maximum 12 constructions nouvelles pour 3 ans) ;
- Conformément aux dispositions de l'article L 152-12 du Code de l'Urbanisme, la réfection et la réhabilitation des constructions, bâtiments et ouvrages existants sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou paysagères du site.
- L'adaptation, la réfection et l'extension de constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes sous réserve de la préservation du caractère architectural et paysager de celles-ci.

### **5. Secteurs Ng et Nm**

Ne sont autorisés que les constructions, installations et aménagements en rapport avec les activités de tourisme, d'animation, de sports et de culture, les activités de loisirs liées à la mer ou à l'eau, ainsi que les aménagements légers et les objets mobiliers ou immobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public.

En secteur Nm seuls les installations et aménagements légers et démontables peuvent être autorisés s'ils n'ont pas d'impact sur le milieu naturel, à l'exception des propriétaires privés qui peuvent reconstruire à l'identique en cas de destruction liée aux risques majeurs.

#### **6. Secteur Nc**

Ne sont admises que les installations liées à l'exploitation des captages et à la gestion de la ressource en eau.

#### **7. Secteur Nco**

Sont autorisés les aménagements hydrauliques, de protection contre les risques d'inondation et les aménagements destinés à la gestion des milieux.

#### **8. Secteur Nw**

Sous réserve que leur implantation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas la qualité patrimoniale et paysagère des lieux et ne portent pas atteinte à la préservation de l'écosystème, ne sont admises que les constructions et installations liées à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures.

#### **9. Secteur Nx**

Ne sont admises que les installations liées à l'exploitation de la carrière et à l'aménagement du site.

#### **10. Secteur « Trou à Diable »**

Conformément aux dispositions de l'arrêté de biotope en date du 24/10/1994 toutes actions ou tous travaux portant atteinte à la tranquillité et à la survie des chauves-souris occupant le site constitué par les grottes inscrites sur la liste annexée à l'arrêté sont interdits.

### ***Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

- Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques doivent permettre d'effectuer les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

### ***Article N4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics***

#### **§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau, l'alimentation doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisés dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### ***Assainissement Eaux usées***

Toute construction ou installation engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### ***Assainissement Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

### **§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement ou en attente de ce réseau, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

**Ces dispositions s'appliquent à la zone Nh**

### **Article N5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

**Article N6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à, une distance supérieure ou égale à :
  - 15 mètres de l'axe de la route nationale ;
  - 8 mètres de l'axe de la route départementale ;
  - 4 mètres au moins de l'alignement des autres voies existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes admises par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

**Les dispositions des articles N3, N4, N6 sont applicables au STECAL de Benoit-Pavillon.**

**Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à trois mètres.  
Une implantation différente est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

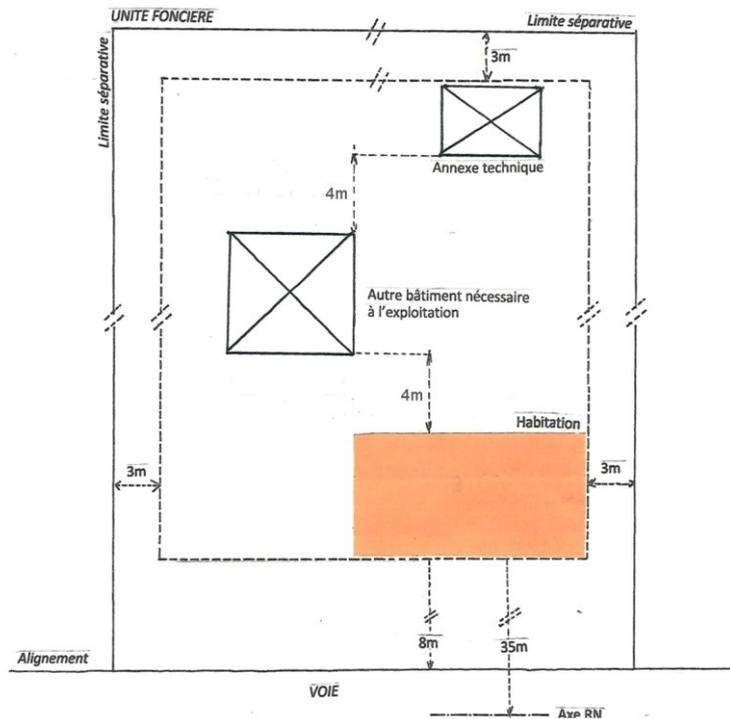
**Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des annexes et extensions intéressant des bâtiments à usage d'habitations existants est admise dans les conditions suivantes :

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes peuvent être distantes de celles-ci sous réserve d'une distance n'excédant pas 6 mètres dans l'unique STECAL.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2, doivent être conçues comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant.

\*

**CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N**



#### REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (CROQUIS CI-DESSUS)

- **Article N6** : Implantation // voies : 4m au moins de l'alignement des voies autres que la RN (15m au moins de l'axe de la RN)
- **Article N7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique, sauf pour les cas précisés dans le règlement écrit
- **Article N8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 4m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

#### **Article N9. Emprise au sol**

1. Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain.
  - Toutefois, l'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation.
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal et doit être inférieur ou égal à 150 M<sup>2</sup>
2. Dans le secteur **Nh**, l'emprise au sol doit être inférieur à 200 m<sup>2</sup>.
3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage agricole autre que l'habitation et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
4. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs Ng et Nm.

## Article N10. Hauteur maximale des constructions

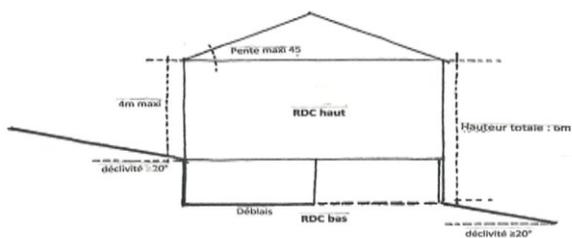
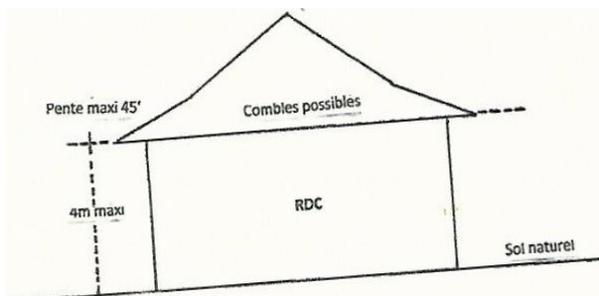
### §1. Dispositions générales

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### §2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus qu'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour les locaux d'habitation ou à usage d'hébergement.
- Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol existant avant travaux et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur n'est pas règlementée.



Hauteur R + C
<b>Dispositions applicables à la zone N</b>
Hauteur mesurée à l'égout du toit : 4m au maximum

#### Cas de déclivité du terrain $\geq 20\%$

Adaptation à la pente du terrain  $\geq 20\%$  devant favoriser une meilleure intégration à l'environnement du site.  
Le plancher bas ne doit pas néanmoins excéder la moitié du plancher haut

## Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **§1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
3. Les extensions de constructions s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante doivent être recherchées

### **§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux**

1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
2. Les matériaux apparents en façade des constructions, extensions, annexes, aménagements doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel immédiat.

### **§3. Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.

Les toitures associant parties en pente et parties en terrasse sont admises sans conditions.

### **§4. Intégration des éléments techniques dans la construction**

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faîtage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

### **§5. Caractéristiques des clôtures**

1. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voies doublées de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
2. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
3. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

### **§6. Aspect extérieur et performances énergétiques et environnementales**

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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 eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

**Article N12. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Les règles relatives au stationnement des véhicules concernent les besoins des constructions et installations nouvelles, les extensions de plus de 60m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, les changements d'affectation de constructions et installations existantes.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

**Les dispositions précédentes sont applicables à la zone Nh**

**Article N13. Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé

**Article N14. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**Article N15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article N16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé