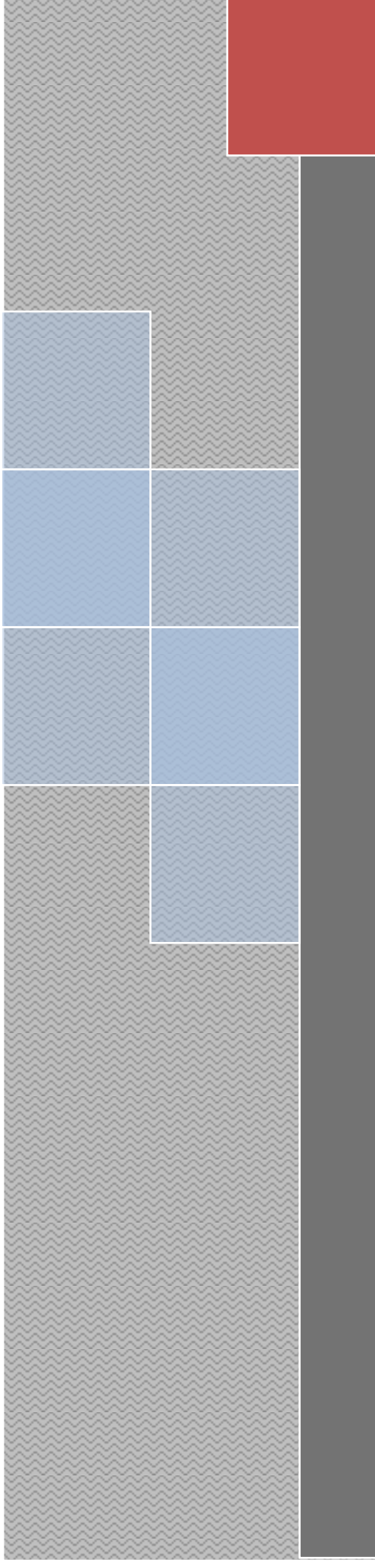




PLU

Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Louis de Marie-Galante

Pièce 3a

Règlement







PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-LOUIS DE MARIE-GALANTE
Pièce n°3a
Règlement

*PLU de Saint-Louis de Marie-Galante
Règlement*

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Louis
REGLEMENT 3a

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 Champ d'application territorial du Plan	6
ARTICLE 2 Portée générale du règlement	6
ARTICLE 3 Division du territoire communal en zones	6
ARTICLE 4 Adaptations mineures	8
ARTICLE 5 Dispositions particulières	8
5.1. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans	8
5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Saint-Louis	9
5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts	9
ARTICLE 6 Nomenclature des sections et des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones	9
ARTICLE 7 Définition des termes par le lexique national d'urbanisme en matière de destination des constructions et usages des sols	10
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U ET A LA ZONE A URBANISER 1AU	11
SECTION 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	13
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	15
Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	15
Sous-section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Sous-section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	23
Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules	24
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25
Sous-section 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	25
Sous-section 3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	26
CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UB - UC	27
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	30
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	30
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	31
Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	31
Sous-section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Sous-section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	32
Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules	33

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
Sous-section 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	33
Sous-section 3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
SECTION 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,	34
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES	37
Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	37
Sous-section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Sous-section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	39
Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules	40
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	40
Sous-section 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	40
Sous-section 3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	41
CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A	42
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	47
Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions	47
Sous-section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Sous-section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	49
Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules	49
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
Sous-section 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	50
Sous-section 3.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	50
ANNEXE IDENTIFICATION DES BATIMENTS RELEVANT DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	51

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 SAINT-LOUIS DE MARIE-GALANTE.

ARTICLE 2

Portée générale du règlement

- L'élaboration du document d'urbanisme a été menée sur la base du nouveau règlement introduit par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme et de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.
- La commune a fait le choix d'un dispositif réglementaire plus allégé et mieux adapté aux problématiques urbaines et rurales, aux caractéristiques environnementales et aux conditions de raccordement aux différents réseaux au regard de l'évolution de l'organisation du territoire.
- Le règlement fixe, en application des articles R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement, les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols qui s'appliquent aux terrains compris dans les différentes zones du plan définies à l'article 3 ci-après et les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- 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.
- S'ajoutent aux règles du PLU toutes règles ou dispositions découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, 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 du Titre II, sont repérées par un indice **U** suivi d'un indicatif **A, B et C**.

- **UA** : zone couvrant l'ensemble du bourg de Saint-Louis, soit :
 - le centre urbain correspondant à la trame dense de Saint-Louis ;
 - le quartier Desmarais Est en extension du centre urbain ;
 - les anciens lotissements d'habitat social ;
 - les quartiers de Bas de la Source et de Chalet concernés par une opération de restructuration urbaine.

La zone UA comprend un secteur **UA_r** dont l'indice **r** indique l'exposition des parties du bourg Sud (Bas de la Source, littoral Centre et Nord) aux risques d'inondation, de houle cyclonique ou de submersion marine et leur délimitation dans une zone rouge du PPRn.

La zone UA comprend deux secteurs à vocation spécifique :

- un secteur **UA_p** délimitant les périmètres portuaires de Saint-Louis (transports, pêche) ;
- un secteur **UA_x** qui regroupe les terrains de Desmarais Sud à vocation d'accueil d'activités commerciales et artisanales et d'équipements.

- **UB** : zone regroupant les espaces urbanisés des agglomérations rurales de Grelin et Vieux-Fort ;
- **UC** : zone correspondant généralement aux espaces urbanisés de faible densité développés dans les sections rurales de la commune, et comprenant plus particulièrement les espaces urbanisés linéaires peu denses entre Desmarais et Grelin avec mixité touristique et espaces de forme groupée à Ménard (**UCa**).

La zone UC comprend un secteur **UCr** dont l'indice **r** indique l'exposition des parties littorales aux risques d'inondation, de houle cyclonique ou de submersion marine et leur délimitation dans une zone rouge du PPRn.

2. Au titre de l'article R.151-20, les zones d'urbanisation future dites « zones **AU** » 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 selon la catégorie et complété par un indicatif spécifiant la destination.

Par définition et pour des raisons de cohérence avec les zones urbaines, la zone 1AU est intégrée dans le Titre II. Le Titre III ne comprend donc que la zone 2AU. Les caractères des deux catégories de zones à urbaniser sont les suivants.

- **1AU** : zone à urbaniser à moyen terme soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par l'OAP. La zone comprend trois secteurs :
 - un secteur **1AUa** destiné à une vocation mixte résidentielle ;
 - un secteur **1AUb** destiné à renforcer la « centralité » rurale de Grelin et Vieux-Fort, Ménard et Malétie ;
 - un secteur **1AUt** à vocation résidentielle et touristique à Catherine-Ménard et Courbaril.

- **2AU** : zone à urbaniser mixte à moyen-long terme concourant au renforcement de l'agglomération principale ou à la constitution d'un pôle touristique à Chalet-Belle-Hôtesse.

Dans l'attente de la mise en place des conditions suffisantes en matière de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, et des conditions suffisantes en matière de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, d'accès et obligations imposées en matière d'infrastructures, la zone demeure naturelle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision comportant notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone. La zone 2AU comprend :

- une zone **2AUa** : extension urbaine du centre principal sur Desmarais Est ;
- une zone **2AUt** : pôle habitat et tourisme de Chalet-Belle-Hôtesse au Nord du bourg. La zone est organisée autour du réseau de ravinement de Varin indicé **2AUr** pour indiquer la mention de risques contenue dans le PPRn

3. Au titre de l'article R.151-22, les zones agricoles, dites zones **A**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, constituent généralement les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La zone A comprend :

- un secteur **As** correspondant aux espaces agricoles assurant une fonction de transition écologique et environnementale ;
- un secteur **At** reprenant le site historique et agricole d'Agapy devant évoluer vers une destination agro-tourisme ;
- un secteur **Ah** prenant en compte la présence d'habitations dans les espaces ruraux de Marie-Louise, Etang-Long Ouest, et introduisant dans le PLU une procédure de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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

- **Zone naturelle N proprement dite**
- **Zone naturelle Np regroupant les espaces de grande valeur environnementale, écologique et patrimoniale :**
 - **Np** Couvrant l'ensemble des zones naturelles protégées au titre de l'article L.121.23 du code de l'urbanisme et/ou soumises à un ou plusieurs dispositifs réglementaires de protection et constituant le potentiel naturel patrimonial de Saint-Louis. Les secteurs Np intègrent les espaces naturels humides et les espaces faisant fonction de corridor écologique (système de la rivière du Vieux-Fort, cours aval de la rivière de Saint-Louis).
 - **Npc** Correspondant aux sites classés des falaises du Nord et de l'Est de la commune
 - **Npl** Correspondant à la Forêt littorale soumise au régime forestier
- **Secteurs présentant un intérêt général :**
 - **Nf** Identifiant les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages des Sources ;
 - **Ng** Délimitant l'emprise du projet d'espace réservé aux activités de nature, de loisirs et de sports à créer dans le cadre de l'aménagement du site touristique de Belle-Hôtesse /Chalet ;

- **Nx** Correspondant au site de stockage d'hydrocarbures au Sud de Bas de la Source.

La division du territoire communal en zones est matérialisée par le règlement graphique dont les documents comportent également :

- En application des dispositions de l'article L.151-41 des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général énumérés dans la liste figurant en annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et par un numéro.
- En application des dispositions de l'article L. 151-43, des servitudes d'utilité publique.
- En application des dispositions de l'article L.121-23, des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer identifiés par une trame de ronds. Ces espaces correspondent le plus souvent aux espaces naturels règlementés ou soumis à une procédure de classement.
- Des éléments remarquables soumis à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet leur restauration : » (...) le règlement peut identifier (...) et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à sauvegarder, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en l'état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...) ».

ARTICLE 4

Adaptations mineures

1. En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ;
3. En application de l'article R. 152-4 du code de l'urbanisme, les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R.111-17.
4. Est applicable la dérogation aux règles du PLU pour les travaux d'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire prévus aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5

Dispositions particulières

5.1. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit dans un délai de deux ans suivant le sinistre, sauf si la cause du sinistre a un lien avec le phénomène naturel qui a entraîné le classement de la zone à risque.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les dix ans suivant le sinistre.

Règlementation applicable aux bâtiments sinistrés

- Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Saint-Louis

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-799 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 L.151-43 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. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Saint-Louis. Elles constituent des contraintes courantes.

5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, figurent dans les documents graphiques. La destination et le bénéficiaire de la réserve sont rappelés dans le tableau figurant dans le document annexé « Emplacements réservés ».

Sous réserve des dispositions de l'article L 151-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

En application des dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6

Nomenclature des sections et des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones

SECTIONS ET ARTICLES	ARTICLES ET REFERENCES	
SECTION 1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	L.151-9 à L.151-16	R.151-27 et R.151-28
Article 1 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	L.151-9 à L.151-16	R.151-27
Article 2 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières		R.151-28 R.151-30
Article 3 : Mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.	L.151-14 à L.151-16	R.151-37 et R.151-38
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		R.151-39 à R.151-46
Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4 : Emprise au sol		R.151-39 et R.151-40
Article 5 : Hauteur des constructions		
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L.151-17 à L.151-22	R.151-41 et R.151-42
Article 10 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales		
Article 11 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier		
Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions		
Article 12 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables		R.151-43
Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces verts et de plantations		
Article 14 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement		

SECTIONS ET ARTICLES	ARTICLES ET REFERENCES	
Article 15 : Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux Article 16 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique		
Sous-section 4 : Stationnement Article 17 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement	L.151-30 à L.151-33	R.151-44 à R.151-46
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	L.151-38 à L.151-43	R.151-47 à R.151-50
Sous-section1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures Article 18 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 19 : Accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes au public Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets		R.151-47 et R.151-48
Sous-section2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques Article 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif Article 22 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.		R.151-49 et R.151-50

ARTICLE 7

Définition des termes par le lexique national d'urbanisme en matière de destination des constructions et usages des sols

Les termes figurant dans les règles écrites du présent règlement et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique (Article R151-15 du code de l'urbanisme).

- Destinations de constructions
« Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipement d'intérêt collectif et services collectifs ;
5° Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » (Article R.151-27 du code de l'urbanisme).
- Sous-destinations (Article R. 151-28 du code de l'urbanisme)
« Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U ET A LA ZONE A URBANISER 1AU

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES

I.1. Identification des zones urbaines

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

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

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

I.2. Identification de la zone à urbaniser 1AU

En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, 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 à proximité existent 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.

Elle porte sur trois secteurs, chacun d'eux répondant au principe de mixité urbaine sur la base d'une vocation dominante d'habitat et étant soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation particulière.

II. CARACTERES DES ZONES URBAINES

II.1. Zone UA

La zone UA correspond au centre-bourg de Saint-Louis dans sa partie la plus ancienne et la plus dense, et organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, marché) et des services de proximité. Le bâti ne dépasse pas le R+1 et comporte généralement des combles aménagés ou habités. Il évolue vers le R+2 lorsque le principe de mixité fonctionnelle est observé.

Il est implanté :

- à l'alignement de la rue, tout en présentant des retraits justifiés par la structure parcellaire ;
- ou en ordre continu et discontinu, fonction du mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel.

La zone UA comprend un secteur **UAr** dont l'indice **r** indique l'exposition des parties du bourg Sud (Bas de la Source) aux risques d'inondation, de houle cyclonique ou de submersion marine et leur délimitation dans une zone rouge du **PPRn**.

La zone UA comprend deux secteurs à vocation spécifique :

- un secteur **UAp** délimitant les périmètres portuaires de Saint-Louis (transports, halte plaisance, pêche) ;
- un secteur **UAx** qui regroupe les terrains de Desmarais Sud à vocation d'accueil d'activités commerciales et artisanales et des équipements.

II.2. Zone UB

La zone UB recouvre les espaces urbanisés développés dans les agglomérations rurales de Grelin et Vieux-Fort. Elle présente une trame urbaine qui s'appuie sur un socle rural ancien et qui est appelé à évoluer selon les principes de densité et de mixité. Elle remplit une fonction de « centralité locale » vis-à-vis des bassins de vie environnants.

II.3. Zone UC

La zone UC est une zone habitée de faible à très faible densité. Le règlement s'attache à traduire la morphologie aérée présente, la structure bâtie basse et le mode d'habiter dans la section rurale de la commune, en veillant, notamment, à mieux cadrer les occupations et utilisations du sol, à faire évoluer la densité bâtie et à favoriser la mixité de proximité, tout en préservant le cadre de vie rural et le contexte paysager.

Elle recouvre, au travers d'un secteur **UCa**, des espaces urbanisés développés le long de la route départementale 201, entre les sections de Desmarais et Grelin et contient une trame urbaine à dominante paysagère et à caractère résidentielle susceptible d'être élargi à la destination touristique.

La zone UC comprend un secteur **UCr** dont l'indice **r** indique l'exposition des parties du littoral du bourg (Chalet) aux risques d'inondation, de mouvement de terrain, de houle cyclonique ou de submersion marine et leur délimitation dans une zone rouge du **PPRn**.

II.4. Zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser susceptible d'être mobilisée à court ou moyen terme vu la présence de conditions d'accessibilité et de desserte à proximité, ou de la mise en place progressive des viabilités. Elle porte sur trois secteurs, chacun des secteurs étant soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation particulière :

- **la zone 1AUa** est circonscrite au Nord de Chalet et située dans le contexte littoral de Belle-Hôtesse. Elle est destinée à une vocation exclusive d'habitat et à l'accueil d'une forme bâtie de type individuel à rez-de-chaussée.
- **la zone 1AUb** est circonscrite de part et d'autre de la route de Vieux-Fort / Ménard. La zone 1AUb participe au renforcement de l'agglomération secondaire et est destinée à une vocation mixte habitat / équipements de proximité ou de quartier. Elle peut comprendre une vocation d'accueil d'activités économiques de transformation ou de mise en valeur des produits agricoles, et de servir d'appui au développement des activités para - touristiques dans le Nord de la commune (agritourisme, écotourisme).
- **la zone 1AUt** est disposée dans la continuité de l'habitat résidentiel de Ménard / Catherine. Cette zone est étendue au site de Courbaril dans le prolongement de l'habitat existant organisé par rapport à la RD201. La zone 1AUt bénéficie d'une vocation mixte habitat résidentiel / activités et hébergement touristiques.

III. APPLICATION DU CODE DU PATRIMOINE

En secteur protégé, dans le rayon de 500m de l'ancienne prison, au titre du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour toutes les demandes d'autorisation de travaux. En fonction de chaque projet, des préconisations spécifiques pourront être formulées.

Tous les travaux sont soumis à autorisation.

SECTION 1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

*

Article U1-1AU1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités 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.
- Les entrepôts, sauf ceux mentionnés dans l'article U2.
- Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs **UAp** et **UAx**, sauf celles mentionnées dans l'article U2.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdite dans la zone **UA** la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat situées en rez-de-chaussée sur rue sur toute la profondeur du rez-de-chaussée à partir de l'alignement de la rue Nelson Mandela, de la rue de l'Eglise, de l'avenue des Caraïbes jusqu'à l'aire de stationnement collectif, de la rue Jerpan entre la rue de l'Eglise et le collège de Saint-Louis, en une affectation autre que commerciale, artisanale, de service, touristique ou paratouristique, d'animation ou d'équipement collectif.
- Au regard de la réglementation en vigueur du PPRn de Saint-Louis, les secteurs **UAr** et **UCr** figurent dans des zones rouges comportant un principe général d'inconstructibilité tout en étant susceptible de faire l'objet d'une procédure de révision
- Les mares situées en zone U ou AU ne peuvent être ni comblées, ni asséchées. Les projets de construction devront prévoir leur aménagement et leur protection en vue d'une insertion dans le site.

Article U2-1AU2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

1. Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone à urbaniser 1AU

Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, d'industrie, 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. Dispositions par zone

2.1 Zone UA

- **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.
Toutefois, les entrepôts en rapport avec les équipements publics ou les structures d'intérêt collectif sont autorisés sans limitation de surface de plancher.
De même, dans le secteur **UAx**, les entrepôts sont autorisés sans limitation de surface.
- **Dans les secteurs UAr**, en application de l'article L.151-41 -5° est instituée une servitude interdisant, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m². Cette servitude s'applique dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur et conditionné par la procédure de révision du plan de prévention des risques de Saint-Louis.

Toutefois, sont autorisés dans le secteur **UAr** les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions, le changement de destination entraînant une augmentation de la vulnérabilité sont interdits. Dans les zones inondables, l'aménagement des sous-sols en pièces habitables est interdit.

2.2 Zones UB-UC

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 300 m².

2.3. Zone UC

- Dans la zone **UC**, à l'exception du secteur **UCa**, en accompagnement de l'habitat, peuvent être autorisées l'implantation d'annexes ou l'extension d'installations techniques existantes liées à une activité agricole à condition que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et des paysages et que l'activité qui y est exercée n'induit pas de nuisances ni de pollutions vis-à-vis de l'habitat et de l'environnement immédiats ou n'entraîne pas d'aggravation de nuisances et de pollutions pouvant exister.
- Dans le secteur **UCr**, en application de l'article L.151-41 -5° est instituée une servitude interdisant, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m². Cette servitude s'applique dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur et conditionné par la procédure de révision du plan de prévention des risques de Saint-Louis.

Toutefois, sont autorisés dans le secteur **UCr** les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions, le changement de destination entraînant une augmentation de la vulnérabilité, sont interdits. Dans les zones inondables, l'aménagement des sous-sols en pièces habitables est interdit.

2.4 Zone 1AU

- Les entrepôts sous réserve d'être liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et d'avoir une surface de plancher n'excédant pas 300 m².
- Les entrepôts liés aux activités de transformation ou de mise en valeur de produits agricoles admises dans la zone **1AUb** sont autorisés sans limitation de surface de plancher.

Article U3-1AU3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Dans la seule zone UA

En sus des règles mentionnées dans l'article U2 ci-dessus, et en application du 2° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ou parties de construction à l'intérieur de la zone **UA** peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou à une activité de service au sens donné dans les « dispositions générales » du règlement.

3.2 Dans le seul secteur 1AUb de la zone 1AU

En sus des règles mentionnées dans l'article U2 ci-dessus, et en application du 6° et du 7° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, les programmes de logements d'habitation à l'intérieur du secteur **1AUb** devront réserver 20% au moins de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux et 20% au moins de la surface de plancher habitation à des logements intermédiaires.

* * *

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article U4-1AU4. Emprise au sol

4.1 Ensemble de la zone UA

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

4.2 Zone UB

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est portée à 60% de la surface du terrain.

4.3 Zone UC

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est portée à 50% de la surface du terrain.

4.4 Secteur UCa

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est portée à 40% de la surface du terrain.

4.5 Zone 1AU

- L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain dans le secteur **1AUB**.
- L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain dans les zones **1AUa et 1AUt**
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U5-1AU5. 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 fini 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

5.1 Zone UA

5.1.1. Dans la zone UA (à l'exception des secteurs UAp et UAx)

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+1+C) et ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de programmes d'habitat groupé et de structures d'hébergement collectif comprenant la réalisation de six logements ou plus, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et peut comporter deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2+C).

La hauteur des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 10 mètres.

- En sus de la règle générale de 7 mètres mentionnée ci-dessus, la hauteur des constructions ou parties de constructions peut être augmentée d'un étage, dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée surmontés de combles éventuellement (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée de la construction ou partie de construction implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies identifiées rue Nelson Mandela, rue de l'Eglise, avenue des Caraïbes (jusqu'à l'aire de stationnement collectif) et rue Jerpan (entre la rue de l'Eglise et le Collège de Saint-Louis) soit destinée à une activité de commerce ou d'artisanat, de services ou d'activité touristique ou paratouristique, ou à un usage d'équipement collectif.

Dans le cas contraire, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée augmentée éventuellement de combles aménageables ou habitables.

5.1.2. Dans le seul secteur UAp

Une hauteur différente de celle mentionnée dans les alinéas ci-dessus peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les installations liées à la mer.

5.1.3. Dans le seul secteur UAx

La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau et ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

5.1.4. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions relatives à la hauteur

Les dispositions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien ou de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur du §2, à condition que ces travaux n'ont pas pour effet une surélévation des constructions supérieure de 2 mètres au faitage.

5.2 Zone UB

La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+1+C) et ne peut excéder 7 mètres.

5.3 Zone UC

- La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, il peut être autorisé un sous-sol aménagé dont la superficie ne doit pas excéder la moitié du plancher haut. La hauteur du côté de la pente est de 6 mètres au maximum.
- Dans le cas de programmes groupés comprenant la réalisation de six logements ou plus, ou de six chambres à usage d'hébergement hôtelier, et dans le cas de structures d'hébergement collectif, la hauteur de la construction peut comporter un niveau sur rez-de-chaussée (R+1+C) et est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

5.4 Zone 1AU

- **Secteur 1AUa** : La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres.
- **Secteur 1AUb** : La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée (R+1+C) et ne peut excéder 7 mètres.

- **Secteur 1AUt** : La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres. Toutefois, dans le cas de structures d'hébergement hôtelier ou d'hébergement collectif, la hauteur peut comprendre un niveau sur rez-de-chaussée sans dépasser 7 mètres.

Article U6-1AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1. Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines 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.
- Le long des cheminements piétonniers aménagés dans la zone ou dans les secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de ces emprises.

§2. Dispositions d'implantation par zone

1. Zone UA

1.1. Dans la zone UA

- Les constructions et installations peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à la limite qui en tient lieu ;
 - ou sur une parallèle à l'alignement dont la profondeur est comprise entre 0 et 5 mètres.
- Pour les constructions et installations implantées à l'alignement, les balcons, auvents et autres saillies peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50m de la limite de la chaussée.
- L'implantation est calculée à partir de la limite des galeries lorsque la construction en comporte.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des cheminements réservés aux piétons.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement de la route de Varin.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement ou d'un programme groupé de constructions.
- La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle que précisée dans l'article UA 11 ci-après dans les cas où un retrait est imposé ou est observé.⁴⁴

1.2. Dans le seul secteur UAp

Les constructions et installations nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Dans ce dernier cas, la distance par rapport à l'alignement n'est pas réglementée.

1.3. Dans le seul secteur UAx

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 12m de l'axe de la route nationale ;
- 3m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans les opérations d'aménagement, le recul observé doit être supérieur ou égal à 3 mètres de la limite d'emprise des voies créées.

2. Zone UB

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement ou d'un programme groupé de constructions.

3. Zones UC et 1AU

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 12m de l'axe de la RN9, des RD201 et 205 et de route de Vieux-Fort / Ménard ;
- 5m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

§2. Dispositions particulières

1. Zone UA : Constructions en arrière du front de rue déjà bâti

Une implantation différente de celle admise au §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 conformément aux dispositions définies dans le §1 ci-dessus.

2. Zone 1AU

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises existantes ou créées à l'intérieur de la zone **1AUB**.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de la limite des voies et emprises créées à l'intérieur de la zone **1AUa** et de la zone **1AUT**.

3. Extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Une implantation différente de celle autorisée au §1 ci-dessus est 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 à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante,

4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements des espaces et des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait sans condition de distance par rapport à l'alignement.

Article U7-1AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1. Dispositions communes aux zones

1.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sous réserve de dispositions particulières indiquées dans le §2 ci-après.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, sous réserve de dispositions particulières prévues dans le §2 ci-après.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, imposée ou observée, par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, et par rapport aux 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 $L \geq H/2$. Cette distance est exprimée par une mesure minimale établie en mètre.

1.2 Autres dispositions communes

- Les aménagements, les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes au présent article peuvent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante. Lorsque le recul est inférieur à deux mètres, l'extension ou la surélévation ne pourra comporter de vue directe.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés, soit sur les limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance observée n'est pas règlementée
- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou de fond de parcelle, soit en retrait de ces limites.

§2. Dispositions d'implantation par zone

Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

2.1 Dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser

A l'exception des secteurs 1AUa et 1AUt, ou en fonction de dispositions contraires, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

2.2 Dispositions d'implantation par zone

2.2.1. Zone UA

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 2 mètres.
- Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 1 mètre pour les façades aveugles ou à 2 mètres si les façades comportent des vues directes.
- Nonobstant les dispositions mentionnées ci-dessus, les constructions portant sur des terrains situés entre la rue de l'Eglise et la mer doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant à la voie, à la distance définie dans le deuxième alinéa ci-dessus.
- Dans les secteurs **UAp** et **UAx**, la distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

2.2.2. Zones UB et UC

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 3 mètres

2.2.3. Zone 1AU

2.2.3.1. Dispositions applicables dans la zone 1AUB

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou en retrait de ces limites. Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
- Toutefois, les bâtiments abritant des activités artisanales ou d'agro-transformation doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, à la distance définie dans le §1 ci-dessus, celle-ci devant être supérieure ou égale à 3 mètres

2.2.3.2. Dispositions applicables dans la zone 1AUa et dans la zone 1AUt

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.
- La distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

2.3. Dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser

A moins de dispositions contraires mentionnées ci-après, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

2.4. Dispositions d'implantation par zone

2.4.1. Zone UA

- La distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 2 mètres.
- Toutefois, une implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est possible pour les terrains présentant une profondeur calculée à partir de la limite du domaine public n'excédant 12 mètres.

2.4.2. Zones UB – UC et 1AU (ensemble des secteurs)

La distance définie dans le §1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

§3. Dispositions particulières d'implantation par zone

3.1. Implantation de bâtiments annexes en zones U et 1AU

- Les bâtiments annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et sur les limites séparatives de fond de parcelle.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, imposée ou observée, une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement et exprimée par une mesure minimale établie en mètre, est instaurée pour la zone ou le secteur de zone, comme suit :
 - Zone UA : un retrait de 0.50 mètre doit être observé ;
 - Zones UB-UC et 1AU : le retrait doit être égal ou supérieur à 1 mètre.

3.2. Aménagements, extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.

Une implantation différente de celle autorisée au §1 ci-dessus est 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 aménagements, extensions ou surélévations doivent être implantés avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

§4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et sur les limites séparatives de fond de parcelle.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, imposée ou observée, une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement et exprimée par une mesure minimale établie en mètre, est instaurée pour la zone ou le secteur de zone, comme suit :
 - Zone UA : la distance indiquée ci-dessus n'est pas règlementée ;
 - Zones UB-UC et 1AU : le retrait doit être égal ou supérieure à 1 mètre.

Article U8-1AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

§1 Zones UA-UB-UC et 1AU (à l'exception des secteurs UAp et UAx)

- Les constructions et installations 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 U4 ci-dessus.
- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² 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.
- Une implantation différente de celle autorisée au §1 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 à une distance par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

§2 Secteurs UAp et UAx

Non règlementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U9-1AU9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions peuvent être 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
5. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites, sauf dans les secteurs **UAp** et **UAX**.
6. Les dispositions mentionnées dans les paragraphes ci-après peuvent être différenciées ou adaptées pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

§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, extensions, annexes et autres 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 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 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 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 couleurs des toits apparents doivent permettre une bonne intégration à l'environnement urbain immédiat.
4. Les toitures terrasses ou les toitures en courbe sont autorisées. Lorsqu'elles sont en courbe, la partie concernée doit s'inscrire entièrement dans une fourchette comprise entre 20 et 45°. Afin d'éviter tout risque de prolifération larvaire dû à l'absence de pente des toitures terrasses, la pose de gouttières et la mise en œuvre d'un système efficace d'évacuation des eaux pluviales sont impératives.

§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 ou de la voie de desserte.

§5. Caractéristiques des clôtures

5.1. Dans l'ensemble des zones U et 1AU

- Les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur.
- 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 doublés 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.
- 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.
- Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- 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 ci-dessus.

5.2. Dans les secteurs UAp et UAx

Les clôtures peuvent être édifiées en matériaux pleins. La hauteur des clôtures sur voie mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée ou de l'emprise publique est limitée à deux mètres. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

Afin de satisfaire aux conditions particulières de protection ou de sécurité liées aux exigences d'exploitation de certaines activités industrielles ou commerciales, la nature et la hauteur des clôtures des entrepôts et surfaces de vente extérieures, des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont pas règlementées. Néanmoins, ces installations devront présenter un aspect architectural et paysager suffisant et s'intégrer à l'environnement immédiat.

5.3. Dans les cas d'équipements publics ou d'intérêt général, de constructions, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures peuvent être édifiées en matériaux pleins. La hauteur des clôtures sur voie mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée ou de l'emprise publique est limitée à deux mètres. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

Article U10-1AU10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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.

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 U11-1AU11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

§1. Dispositions générales

Au titre des dispositions règlementaires relatives à la protection, à la conservation, à la mise en valeur ou à la requalification du patrimoine bâti et paysager, les travaux de restauration ou de réhabilitation portant sur les bâtiments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent viser :

- la mise en valeur de la forme des toitures, des éléments de façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
- l'intégration harmonieuse des installations techniques ;

- la proscription de la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère du bâtiment, et notamment, les supports publicitaires.

§2. Application des dispositions en faveur des bâtiments concernés

Le PLU protège les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire de la commune ou du quartier, ou assurent par leur volume, leur aspect un repère particulier dans le paysage ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial et sont inventoriés à la fin du présent règlement et identifiés au document graphique particulier du centre-bourg. On se référera à l'identification cadastrale pour les bâtiments situés dans les autres territoires.

*

Sous-section 2.3.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article U12-1AU12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Zone UA

- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ne sont pas règlementées.
- Dans le seul secteur **UAx**, les surfaces non imperméabilisées sont traitées en espaces verts de pleine terre et doivent représenter 20% de la surface de la parcelle.

2. Zone UB

Les surfaces non imperméabilisées sont traitées en espaces verts en pleine terre et doivent représenter au moins 30% de la surface du terrain.

3. Zone UC

Les espaces libres, les espaces boisés et les espaces verts en pleine terre doivent être maintenus en surfaces non imperméabilisées. En tout état de cause, les surfaces non imperméabilisées doivent correspondre à 50% au moins de la surface du terrain.

4. Zone 1AU

- Les espaces libres, les espaces boisés et les espaces verts en pleine terre doivent être maintenus et participer aux surfaces non imperméabilisées.
- Les surfaces non imperméabilisées doivent correspondre à :
 - 30% au moins de la surface du terrain dans le seul secteur **1AUb** ;
 - 50% au moins de la surface du terrain dans les secteurs **1AUa** et **1AUt**.

Article U13-1AU13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés et les éléments de paysage présents (boisements, prairies, espaces herbacés) sont maintenus de manière à contribuer, notamment, à la réduction du ruissellement et de l'érosion.

Article U14-1AU14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, 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 visant à limiter le ruissellement à la source et l'érosion des sols. 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.

Article U15-1AU15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et au ruissellement. Les caractéristiques des clôtures et murets, mentionnées dans l'article 9, §5, doivent permettre le passage de la petite faune.

Article U16-1AU16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Il n'est pas fixé de règle

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article U17-1AU17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

§1. Dispositions générales

1.1. 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 m² 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 m², 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.
- Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

1.2. Dispositions relatives au stationnement des vélos

Dans l'ensemble des zones

- 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 m² 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

3.1. 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.
- 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.

3.2. 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. Dans la seule zone UA, une aire de livraison dimensionnée en fonction de l'activité de l'établissement sera prévue ;
- une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de locaux artisanaux.

Les normes mentionnées ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage de commerce de moins de 40m² de surface de plancher, surface de stockage non comprise, et aux constructions à usage de locaux artisanaux de moins de 80m² de surface de plancher.

3.3. 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.

3.4. 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'usagers et des besoins en transports publics ou collectifs.
- 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.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

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

Article U18-1AU18. 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.
- 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, dans la zone **UA** et dans la zone **UB**, 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.

Article U19-1AU19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

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 U20-1AU20. 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.

*

Sous-section 3.2.

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

Article U21-1AU21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et les conditions d'un assainissement non collectif

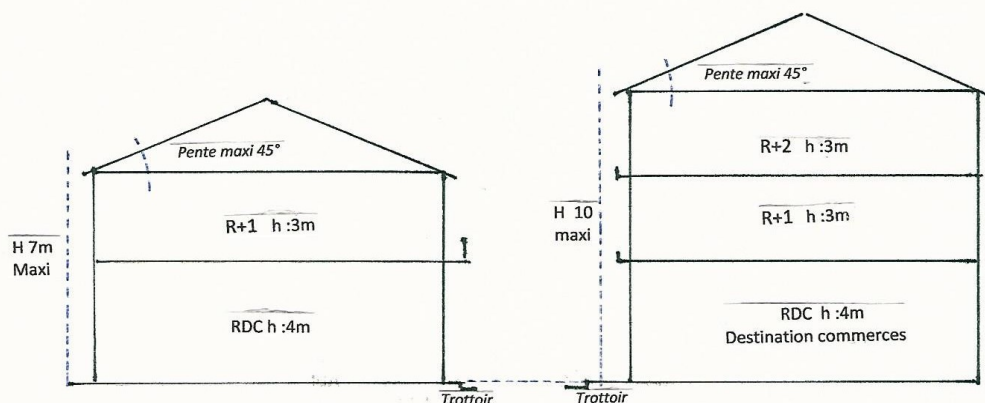
- L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités et toute évacuation des eaux usées non domestiques dans les fossés, ravines, rivières, mares, étangs, étendues d'eau intérieures et réseaux d'eaux pluviales, sont interdites.

Article U22-1AU22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

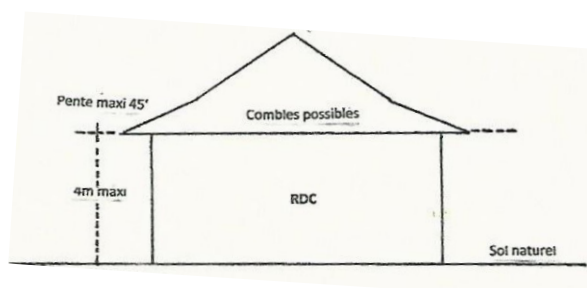
Tout aménagement doit prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UB - UC

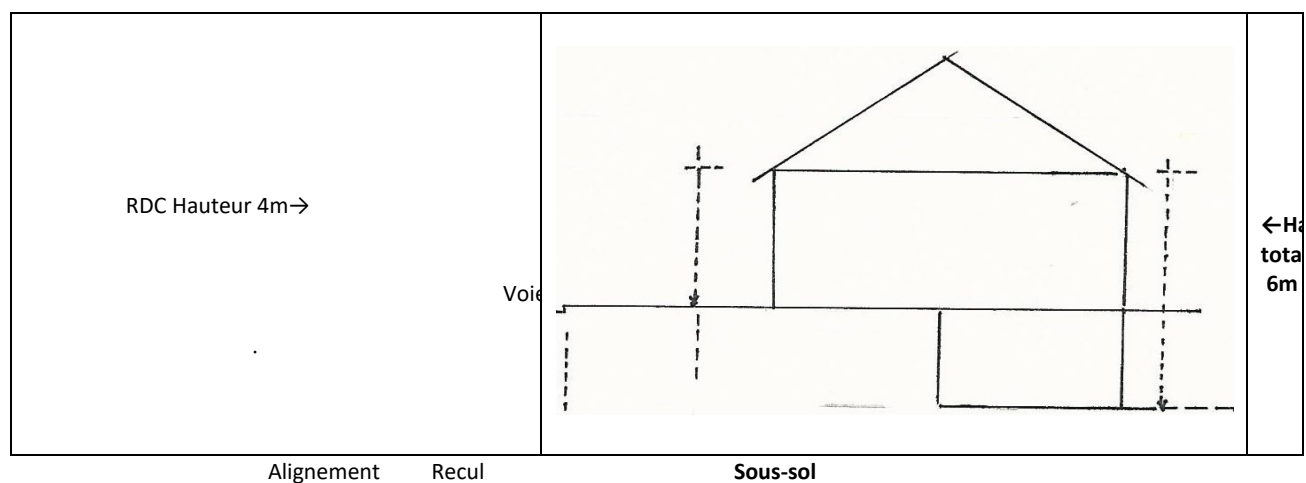
Article U5 – Hauteur des constructions



Hauteur R+1+C	Hauteur R+2+C
❖ Dispositions générales Zone UA Hauteur mesurée à l'égout du toit : 7 m maximum avec RDC : hauteur plafond de 4m maximum ❖ Dispositions générales Zone UB et Secteur 1AUb Hauteur mesurée à l'égout du toit : 7 m maximum avec RDC : hauteur plafond de 4m maximum ❖ Dispositions particulières Zone UC Hauteur R+1+C dans le cas de programmes groupés comprenant la réalisation de 6 logts ou plus, ou de 6 chambres à usage d'hébergement hôtelier et dans le cas de structures d'hébergement collectif. ❖ Dispositions particulières Secteur 1AUt : Hauteur R+1+C dans le cas de structures d'hébergement hôtelier ou collectif	❖ Dispositions particulières : Zone UA Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10m maximum si le RDC (4m) est affecté à un usage de commerce ou d'artisanat, services ou activité touristique ou paratouristique ou à un usage d'équipement collectif (Principe de mixité fonctionnelle) ❖ Dispositions particulières : Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10m maximum dans le cas de programmes d'habitat groupé comprenant 6 logements groupés au moins, et dans le cas de structures d'hébergement hôtelier ou collectif. (Principes de densification et de mixité sociale)

Hauteur RDC+C**Zone UC et secteurs 1AUa et 1AUt**❖ **Dispositions générales Zone UC et Secteur 1AUa**

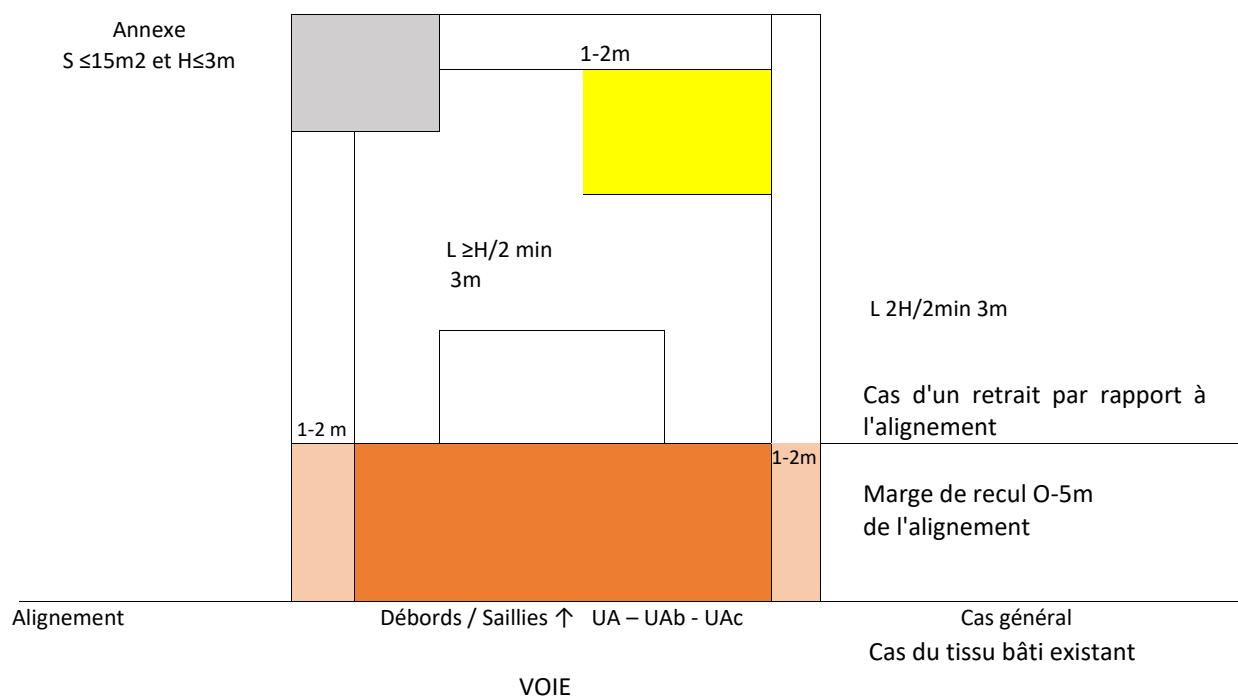
❖ Dispositions particulières Zone UC



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

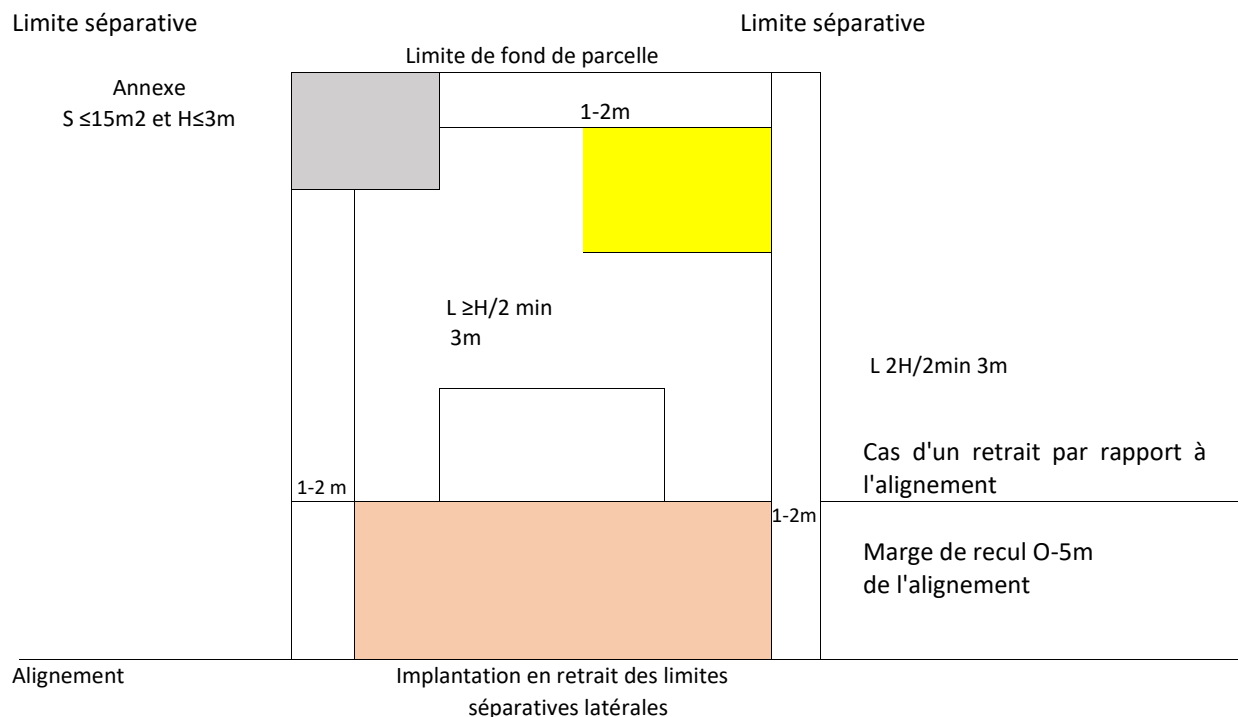
CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UB - UC

Article U6-U7-U8 de la zone UA



- ❖ **Article UA6.** Implantation // voie :
 - à l'alignement de la voie publique
 - ou en retrait de l'alignement pouvant varier entre 0 et 5m
- ❖ **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 U6 – U7 – U8 des zones UB -UC
et Articles 1AU6 – 1AU7 – 1AU8 de la zone 1AU**



❖ **Article U6 – 1AU6**

ZONES UB

Disposition générale : marge de recul obligatoire par rapport à l'alignement de la voie $\geq$ à 5m.

ZONES UC – 1AU

Disposition d'implantation règlementée :

- 12 m au moins de l'axe de la RN, des RD 201 et 205 et de la route de Ménard ;
- 5 m au moins de l'alignement des autres voies.

❖ **Article U7 – 1AU7**

ZONES UB - UC – 1AU

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance doit être $\geq$ à 3m

❖ **Article U8 – 1AU8**

Distance entre constructions règlementée : $L \geq H/2 \geq$ à 3m

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU ¹

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen ou à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des voiries et réseaux suffisants pour desservir les constructions et les équipements à venir, et à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du PLU comportant, notamment, l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone qui en définira les conditions d'aménagement et d'équipement.

Des dispositions particulières régissent l'aménagement, la réfection ou la réhabilitation de constructions existantes, à condition que ces travaux ne contrarient pas ou qu'ils ne rendent pas plus onéreuses les conditions d'aménagement ultérieur de la zone.

La zone 2AU comprend deux secteurs qui se distinguent par leur vocation ou par leur destination :

- Une zone **2AUa**, située à Desmarais Est, destinée à l'extension de l'agglomération de Saint-Louis et au renforcement de la trame urbaine à l'Est du bourg : la zone est encadrée par la prise en compte des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et de diversité ;
- Une zone **2AUt** portant création d'un pôle de développement touristique et résidentiel dans le site de Chalet / Belle-Hôtesse/Littoral. Elle est organisée autour du réseau de ravines dit de Varin et de la poche humide au pied du site de Littoral, ces espaces formant un secteur **2AUr**

* * *

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

Article 2AU1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- Toutes constructions ou installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AU2 sont interdites.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination sont interdites.
- Au regard de la réglementation en vigueur du PPRn de Saint-Louis, le secteur **2AUr** forme un site d'aléas naturels comportant un principe général d'inconstructibilité.

Article 2AU2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
2. L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes, à l'exclusion de tout changement de destination et de toute extension, limitée ou non, conformément à l'article L.123-1-5.II6°7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme ;
3. L'extension d'une construction existante valable une seule fois à la condition qu'elle soit accolée à la construction principale et qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher de celle-ci à la date d'approbation du PLU.

¹ *Par définition et pour des raisons de cohérence avec les zones urbaines, la zone 1AU est intégrée dans le Titre II. Le Titre III ne comprend donc que la zone 2AU.*

4. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.
5. La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU

Article 2AU3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

En application des mesures en faveur de la mixité sociale au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, dans la seule zone **2AUa**, tout programme de constructions à usage d'habitation ayant une surface de plancher d'au moins 2 000 m² devra réserver un pourcentage de 30% au minimum de cette surface de plancher habitation à des logements aidés, dont 40% du nombre de logements réalisés en logements intermédiaires.

* * *

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture.

- 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 combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 10 mètres.

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

1. Zone 2AUa

A défaut d'indication figurant au document graphique, les annexes de constructions à usage d'habitation existantes doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'alignement des voies actuelles ou futures.

2. Zone 2AUt

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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.

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 2AU11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Il n'est pas fixé de règle

*

Sous-section 2.3.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 2AU12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

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.

Article 2AU14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, 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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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 adapté à l'importance, à la destination et à la nature de l'usage et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article 2AU15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
2. Les plantations existant le long des ravines et des rivières doivent être préservées

**Sous-section 2.4.
Stationnement des véhicules**

Article 2AU17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

**SECTION 3
EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*

**Sous-section 3.1.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées,
accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Article 2AU18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

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 2AU20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Il n'est pas fixé de règle

**Sous-section 3.2.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie,
d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

Article 2AU21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Il n'est pas fixé de règle

Article 2AU22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont identifiées par l'indice **A**.

II. CARACTERE DES ZONES AGRICOLES

La zone A constitue un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Saint-Louis en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent. La zone agricole participe à l'enrichissement de la trame verte et bleue de Saint-Louis et de l'île de Marie-Galante.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- **des secteurs As** qui couvrent les espaces agricoles protégés au titre du PADD pour leur valeur productive et paysagère, et pour leur fonction d'espaces de transition avec les milieux d'intérêt écologique et les espaces de ressources naturelles ;
- **des secteurs Ah** qui correspondent aux « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL institués en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- **un secteur At** situé à Agapay destiné à l'accueil d'activités et d'aménagements en lien avec la promotion d'une vocation agro-tourisme dans la région des Bas.

SECTION 1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

*

Article A1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans la zone **A**, toutes constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2, §1, ci-après, sont interdites.

Les mares ne peuvent être ni comblées, ni asséchées. Les projets de construction devront prévoir leur aménagement et leur protection en vue d'une insertion dans le site.

Les berges des cours d'eau et la ripisylve sont protégées sur une distance de 6 mètres de part et d'autre des berges. Toute installation doit observer une distance supérieure ou égale à 4 mètres des bords des mares, étang et étendues d'eau intérieures.

Article A2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

§1. Dans la zone A (à l'exception des secteurs Ah, As et At)

1. En application des dispositions de l'alinéa 1° de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière 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 L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. En application des dispositions de l'article L.151-11 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 naturels et à la qualité des paysages environnants.
 3. 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 30 m² 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 alinéa 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.
4. Les défrichements, les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau des aléas mouvement de terrain et inondation.
 5. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures.
 6. 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 secteur As

1. Les installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du respect de la qualité des paysages et de la sensibilité des milieux naturels qui composent le site.
2. 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 naturels et à la qualité paysagère du site et de la biodiversité.
3. Sont autorisées la réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, bâtiments de caractère patrimonial ou présentant un intérêt culturel présents dans le secteur.
4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à la gestion des mares et des étendues d'eau intérieures.
5. Afin de préserver les continuités écologiques, les défrichements sont interdits
6. Compte tenu de la proximité du périmètre de captage des Sources, l'utilisation des intrants agricoles pouvant entraîner des pollutions diffuses, est interdite.

§3. Dans le 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 sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
2. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, 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 6m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher.

§4. Dans le secteur At

1. Sont autorisés les constructions et les aménagements en lien avec les activités d'agro-tourisme, de transformation et de valorisation des productions agricoles.
2. Sont autorisées la réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, bâtiments de caractère patrimonial ou présentant un intérêt culturel présents dans le secteur.

Article A3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

* * *

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article A4. Emprise au sol

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m² 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.
- L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Article A5. 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 fini 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.
- La règle fixée à l'alinéa 1 ci-dessus s'applique aux travaux d'extensions ou aux annexes du bâtiment à usage d'habitation, autorisés dans le secteur **Ah**. En aucun cas, la hauteur ne peut excéder celle du bâtiment principal.
- Dans le cas de 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 fini et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.
- Pour les hangars, la hauteur est fixée à 7 mètres.

Article A6. 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 :
 - 16 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 12 mètres de l'alignement des routes départementales et de la route de Ménard ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
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 8 mètres de la route nationale, des routes départementales et de la route de Ménard. Ces constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements peuvent s'implanter à l'alignement des autres voies publiques existantes.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 6 mètres du haut 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.

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.
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 d'un mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

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

- La distance minimum de retrait des constructions principales les unes par rapport aux autres est fixée à 6 mètres.
- Les extensions autorisées par l'article A2 ci-dessus des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme sont accolées à la construction principale.
- La distance entre le bâtiment principal et les annexes autorisées par l'article A2 ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

§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. Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit être intégré afin d'éviter toute stagnation d'eau dans les parties en terrasse.

§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.

§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 (voir Article 15).
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.

Article A10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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.

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 A11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Il n'est pas fixé de règle.

*

Sous-section 2.3.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Article A13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.
- Les espaces boisés classés figurant au plan comme espaces boisés à conserver ou à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Article A14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, 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. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales devront être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur. Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront préférés à une solution de collecte qui amplifie le phénomène de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance, à la destination et à la nature de l'usage et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et aux ruissellements. Les caractéristiques de ces clôtures sont celles mentionnées dans l'article 9, §5.

Article A16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Toute construction ou installation doit observer une distance supérieure ou égale à 4 mètres des bords des mares, étangs et étendues d'eau intérieures.

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article A17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A18. 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.
- 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 A19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

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 A20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont celles prévues à l'article A18 et relatives aux caractéristiques des accès et voiries.

*

Sous-section 3.2.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la réalisation d'un assainissement non collectif, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires agricoles ou industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.
- Dans le secteur **Ah**, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

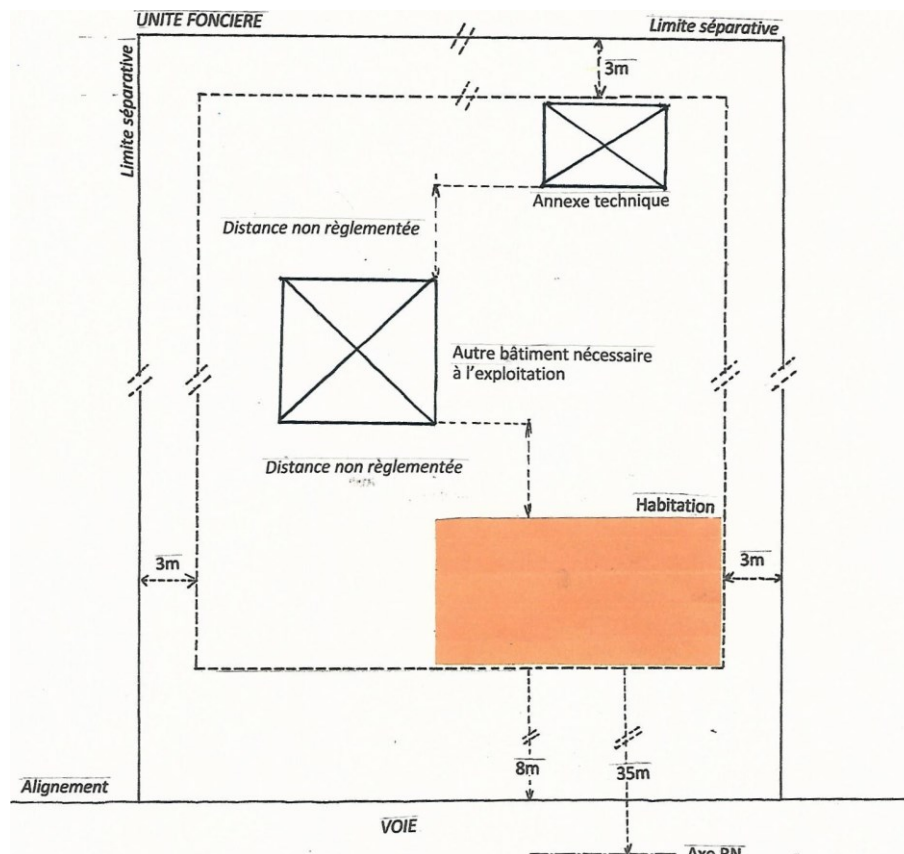
Article A22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A

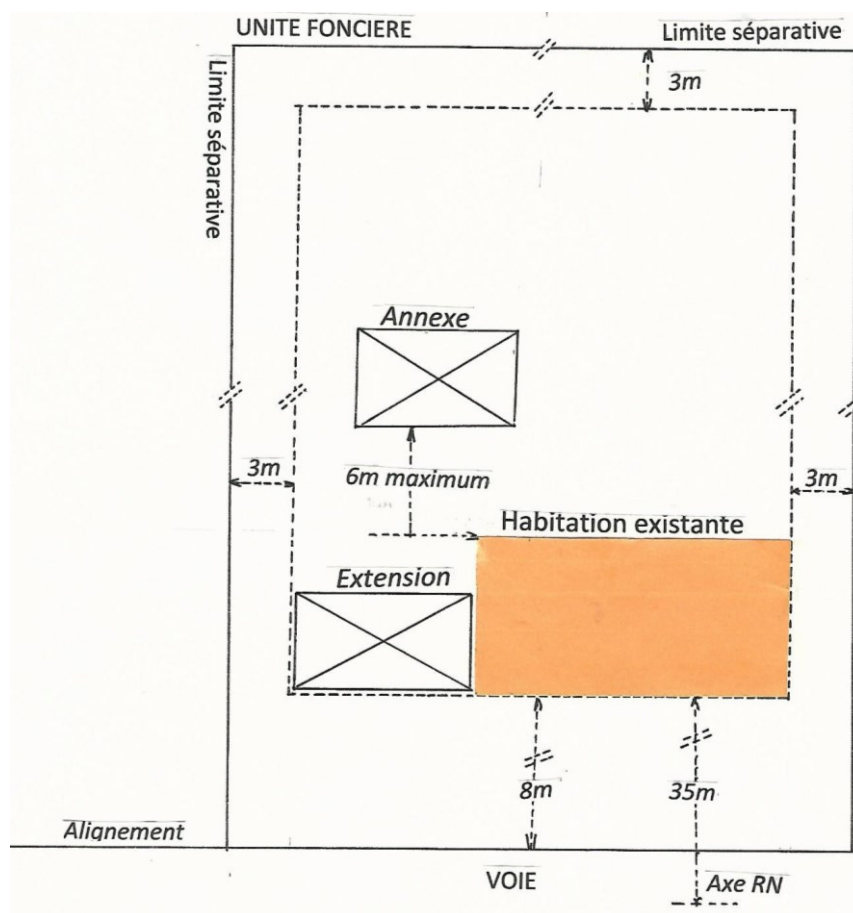
Articles A6-A7-A8

Dispositions générales



- **Article 4** : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200m².
- **Article 6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN (35m au moins de l'axe de la RN) et des RD (16m de l'alignement)
- **Article 7** : 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 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT
Articles A6-A7-A8
Dispositions particulières Secteur Ah

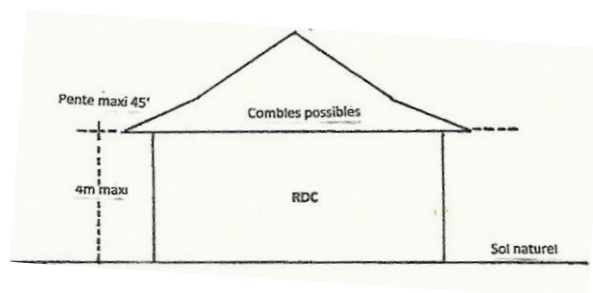


- Article 4: l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 200 m²
- **Article 6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN, 35m au moins de l'axe de la RN
- **Article 7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres :
 - 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants
 - L'extension est contiguë au bâtiment principal

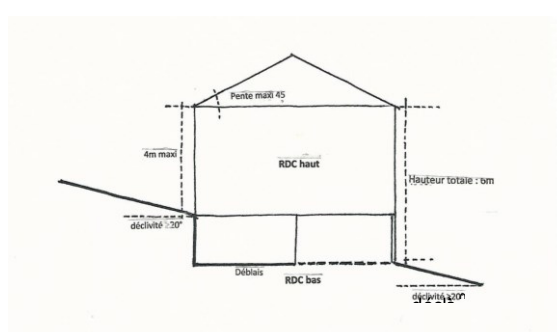
CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A

Articles A5 – Hauteur des constructions

1. Cas général



Hauteur RDC + C
<i>Dispositions applicables à la zone A</i>
Hauteur mesurée à l'égout du toit : 4m au Maximum



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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES

La zone naturelle est identifiée par l'indice **N** et peut comprendre des secteurs repérés par un indicatif qui suit l'indice.

II. CARACTERE DES ZONES NATURELLES

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 Saint-Louis, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire.

Le classement en zone **N** proprement dite n'interdit pas l'usage agricole des terres, sous réserve des dispositions générales et particulières mentionnées à l'article N2 du présent règlement. Elle rassemble ainsi les espaces naturels dits classiques, organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique.

La zone N se compose de

- **d'espaces de valeur patrimoniale indicés Np :**
 - **Np** 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 de protection et constituant le potentiel naturel patrimonial de Saint-Louis. Les zones Np intègrent les espaces naturels humides et les espaces faisant fonction de corridor écologique (système de la rivière du Vieux-Fort, cours aval de la rivière de Saint-Louis, espace humide de Chalet).
 - **Npc** Correspondant aux sites classés des falaises du Nord et de l'Est de la commune
 - **Npl** Correspondant à la Forêt littorale soumise au régime forestier
- **de secteurs présentant un intérêt général :**
 - **Nf** Identifiant les périmètres de protection immédiat et rapproché des forages des Sources
 - **Ng** délimitant l'emprise d'un espace réservé aux activités de nature, de loisirs, ou liées à la culture et aux sports, aux activités de service destinées à l'accueil de publics.
 - **.Nx** correspondant au site de stockage d'hydrocarbures au Sud de Bas de la Source

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

Article N1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article N2 suivant sont interdites.

Article N2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

§1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à la zone Np et aux secteurs Npc et Npl

1. En application des dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées 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 paysagère, 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 naturel et culturel, 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 32 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. En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les installations ou aménagements nécessaires à l'exercice d'activités d'agro-foresterie, pastorales ou forestières.
5. 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 ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou ne portent pas atteinte 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 30 m² 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.
6. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
7. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel, anthropologique, culturel du site.
8. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, mares, étangs, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
9. 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 ne soient pas cimentées ou bitumées, qu'elles soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.
10. Dans les secteurs Np, Npc et Npl, les défrichements sont interdits

§2. Dispositions applicables aux secteurs Nf, Ng et Nx

2.1. Secteur Nf

Sont seules admises dans le secteur **Nf** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de captage et à la gestion de la ressource en eau.

2.2. Secteur Ng

Sont seuls admis, sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone :

- Les constructions et aménagements à vocation de structures d'animation, de sports et de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil et l'information du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature.

2.3. Secteur Nx

Sont seules admises dans le secteur **Nx**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation du site de stockage et de distribution d'hydrocarbures ;
- les aménagements et les installations classées pour la protection de l'environnement liés aux activités admises dans le secteur.

Article N3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle

* * *

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article N4. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface de la parcelle

En cas d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m².

Article N5. Hauteur des constructions**§1. Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture. Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.

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 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 ;
- aux installations contribuant aux activités admises dans le secteur **Nx**.

§2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres, y compris les extensions et annexes autorisés à l'article N2 ci-dessus.

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 :
 - 16 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 12 mètres de l'alignement des routes départementales et de la route Vieux-Fort / Ménard ;
 - 8 mètres 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 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, et pour les constructions et installations liées à la vocation ou aux activités admises dans les secteurs **Nf, Ng et Nx**.

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.
2. Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus 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.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements collectifs et pour les destinations admises dans les secteurs **Nf, Ng, et Nx**.

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

Il n'est pas fixé de règle

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

§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.

§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 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°.

§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-voie doublé 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 (voir Article 15).
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.

Article N10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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.

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 N11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Il n'est pas fixé de règle

*

Sous-section 2.3.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article N12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle

Article N13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés existants et les boisements disposés le long des ravines doivent être préservés.

Article N14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales devront être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur. Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront préférés à une solution de collecte susceptible d'amplifier le phénomène de débordement.

Article N15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et au ruissellement. Les caractéristiques des clôtures et murets sont mentionnées dans l'article 9, §5.

Article N16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

1. Les berges des cours d'eau et la ripisylve sont protégées sur une distance de 6 mètres de part et d'autre des berges.
2. Toute installation doit observer une distance supérieure ou égale à 4 mètres des bords des mares, étang et étendues d'eau intérieures.

*

Sous-section 2.4.

Stationnement des véhicules

Article N17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle

* * *

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

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

Article N18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 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 N19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

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 N20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont celles prévues à l'article N18 et relatives aux caractéristiques des accès et voiries

*

Sous-section 3.2.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

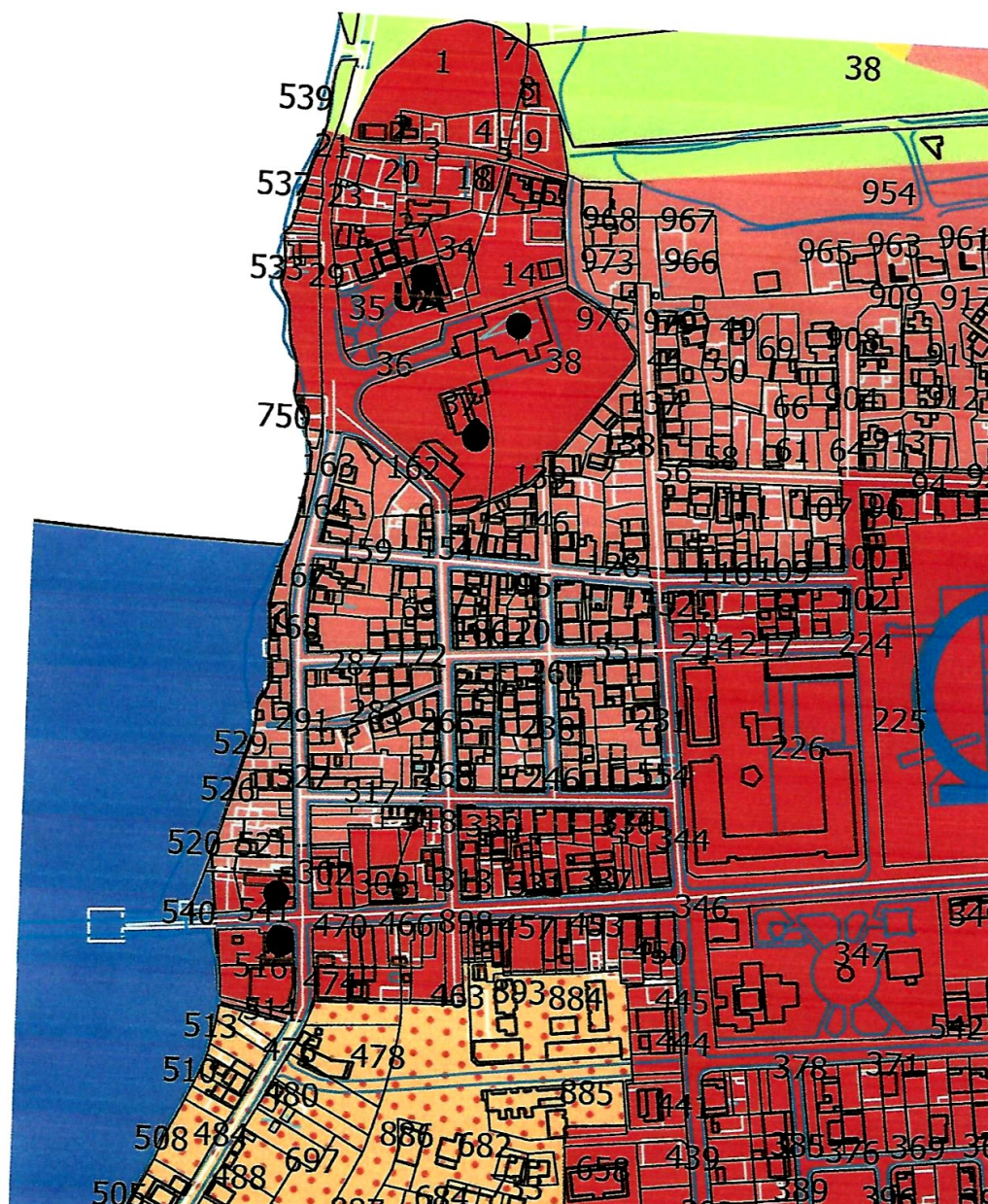
L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la réalisation d'un assainissement non collectif, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.

Article N22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle

ANNEXE

IDENTIFICATION DES BATIMENTS RELEVANT DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN DU BOURG DE SAINT-LOUIS PRIS EN COMPTE AU
TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- *Monuments historiques et bâtiments de valeur patrimoniale (d'après relevé DAC Guadeloupe 2011)*

**MONUMENTS HISTORIQUES ET BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL
DU BOURG DE SAINT-LOUIS
INVENTAIRE**

(Source Relevé DAC 2011)

Numéro dans l'inventaire annexé au règlement écrit	Références cadastrales	Localisation / Désignation	Type de bien
1	AO 33	Rue de l'Ancienne Prison	Monument historique
2	AO 38	Place de l'Eglise (Eglise du bourg)	Patrimoine du XXe siècle
3	AO 37	Place de l'Eglise (Presbytère)	Patrimoine du XXe siècle
4	AO 533	Rue Légitimus (Phare)	Patrimoine du XXe siècle
5	AO 750	Rue Légitimus	Maison traditionnelle
6	AO 547	Rue Michel Sanctussy	Maison individuelle
7	AO 295	Rue Félix Eboué	Maison individuelle
8	AO 275	Rue Félix Eboué	Maison individuelle
9	AO 517	Angle Rue Jerpan et Rue Légitimus	Maison de ville
10	AO 541	Angle Rue Jerpan et Rue Légitimus (ancienne mairie)	Patrimoine du XXe Siècle