



VILLE DU
LAMENTIN

III. RÈGLEMENT

**T
F
C**

Juin 2023



S O M M A I R E

ZONES URBAINES (ZONES U) ET ZONES A URBANISER (ZONES AU)	2
ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES (ZONES A ET ZONES N)	19

**Zones urbaines (zones U)
et zones à urbaniser (zones AU)**

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 1 DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les servitudes d'utilités publiques sont inscrits en annexes du règlement et du Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames hachurées en gris dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par un tableau figurant en annexe au règlement. Dans un emplacement réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non. 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 L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les espaces boisés classés repérés au document graphique représentent des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.</p> <p>Tout défrichement est soumis à autorisation. « Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière [...] ». En d'autres termes, toute opération directe ou indirecte substituant à un milieu forestier (forêt, bois, taillis, friches) un autre mode d'utilisation ou d'occupation du sol (pâtures, champs, routes, carrières, constructions, etc) est considérée comme un défrichement. L'autorisation de défrichement est dispensée par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt. Cette autorisation peut être associée au respect d'une ou plusieurs conditions compensatrices.</p> <p>Les servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposent aux documents d'urbanisme et sont ainsi opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (voir liste des SUP en annexe du PLU).</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
	<p>Il est rappelé aux constructeurs que les projets de constructions ou de travaux doivent être conformes aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent PLU.</p> <p>Le territoire du Lamentin est également concerné par les risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la SARA et Antilles Gaz, valant servitude d'utilité publique, s'imposera à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.</p> <p>Enfin, dans les périmètres délimités des abords des monuments historiques, tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). À défaut de périmètre délimité, seuls les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord de l'ABF. La liste des monuments historiques est annexé au présent PLU.</p>
<p style="text-align: center;">Article U – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable à l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) de la commune du Lamentin :</p> <p>5 catégories de zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU), couvrent les quartiers d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones UH1, UH2, UH3, UH4 et UH5 ; - les zones AUH2 et AUH4. Les règles applicables à la zone UH2 et UH4 sont respectivement applicables dans les zones AUH2 et AUH4. - Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Elles devront faire l'objet d'une modification du PLU. 	<p>Le PLU du Lamentin prévoit, pour les quartiers pouvant accueillir à la fois des <u>logements et des activités compatibles avec la proximité de l'habitat (non susceptibles de générer des nuisances) cf annexe règlement</u>, cinq catégories de zones urbaines (zones U) et deux catégories de zones à urbaniser (zones AU) susceptibles d'être ouvertes rapidement à l'urbanisation, sans nécessité d'une modification du PLU.</p> <p>Dans ces catégories, le PLU a délimité les zones suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une zone UH1, comprenant le centre-ville ancien, dont le renforcement et la valorisation en tant que centralité urbaine majeure constituent un objectif prioritaire de la commune ; Cette zone comprend une sous-catégorie UH1a correspondante à l'entrée de ville de Mahault-Calebassier. ▪ Deux zones UH2 : <ul style="list-style-type: none"> - une zone « UH2 centre-ville » comprenant la périphérie du centre-ancien ; - une zone « UH2 Acajou » comprenant le secteur d'Acajou-Basse-Gondeau, qui a vocation à développer des fonctions de centralité majeure des quartiers Ouest ; ▪ Plusieurs zones UH3, comprenant les secteurs périurbains, proches de deux quartiers centraux ; ▪ Plusieurs zones UH4, comprenant les secteurs urbains ruraux ; ▪ Plusieurs zones UH5, comprenant les secteurs Est et Nord de la

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Cinq catégories de zones d'activités existantes et une zone d'activités à développer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones UE1, UE2, UE3, UE4 et UE5 ; - La zone AUE4. <p>Chaque zone AU et certains secteurs des zones urbaines font l'objet de fiches projets comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des règles qui complètent ou, si cela est précisé dans la fiche, se substituent au règlement général de la zone ; - des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les travaux doivent être compatibles. 	<p>commune ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trois zones AUH2 : Vieux-Pont, Acajou-Prolongé et liaison Acajou-Prolongé/Basse-Gondeau ; <p>Les règles applicables dans chaque zone à urbaniser (AU) sont celles qui sont applicables dans la zone urbaine dont elle est le prolongement immédiat. Le PLU comprend en outre deux zones 2AU, non ouvertes à l'urbanisation, à Chambord et Basse-Gondeau destinées au développement des zones d'habitation et d'activités économiques.</p> <p>Le PLU prévoit également cinq catégories de <u>zones d'activités</u> :</p> <p>L'indice « a » : correspond aux zones qui ne peuvent accueillir que des activités compatibles avec le voisinage d'habitations*.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sept zones UE1 comprenant le secteur d'activités d'Acajou-Californie, Jambette, la Lézarde, les Mangles, Place d'Armes (UE1a), la Trompeuse et SARA-Antilles Gaz ; - Une zone UE2a, comprenant le secteur d'activités du Manihty. - Une zone UE3a, comprenant la zone d'activités d'Acajou. <p>Les secteurs faisant l'objet d'une <u>fiche projet</u> sont identifiés par un numéro sur le document graphique. Il s'agit des périmètres suivants :</p> <p>CENTRE-VILLE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cœur de ville ; 2. Eco-quartier de Vieux-Pont ; 3. Ex-hôpital ; 4. Place-d'Armes. <p>OUEST</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Acajou Prolongé (périmètre de projet); 6. Boulevard de Basse-Gondeau ; 7. Liaison Acajou-Prolongé/Basse-Gondeau (périmètre de projet); 8. Parc Urbain de Morne-Pavillon (périmètre de projet); 9. Voie communautaire Châteaubœuf/Petit Pré ; 10. Gondeau-Bois-Neuf ;

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Quatre secteurs font l'objet d'un périmètre de projet. Ils sont identifiés dans le document graphique par un hachuré de couleur bleue.</p> <p>Dans ce secteur, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² sont interdites, pendant une durée de cinq ans à compter de l'approbation du plan local d'urbanisme, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 2. Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>1) Dans la zone UH1 :</p> <p style="padding-left: 20px;">Les stations-services, les ateliers de réparation d'automobiles.</p> <p>2) Dans les zones UH et AUH :</p> <p style="padding-left: 20px;">Les constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat du fait notamment du bruit ou des nuisances. Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles et de matériaux de démolition.</p> <p style="padding-left: 20px;">Les activités industrielles et artisanales à l'exception de l'artisanat de proximité compatible avec la proximité de l'habitat dans une limite de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>3) Dans les zones UE1 à UE5 :</p> <p style="padding-left: 20px;">Les constructions à usage d'habitation.</p>	<p>EST</p> <p style="padding-left: 40px;">11. Morne Doré.</p> <p>Les secteurs faisant l'objet d'un <u>périmètre de projet</u> sont les suivants :</p> <p>CENTRE-VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahault-Rive-Droite ; - Liaison Acajou-Prolongé/Basse-Gondeau ; - Parc Urbain de Morne-Pavillon ; - Acajou Prolongé. <p>*Ces secteurs font l'objet d'une étude particulière qui n'est pas achevée. « C'est pourquoi le PLU applique le 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que le plan peut instituer "dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes". Cette servitude sera supprimée dès que la commune aura pu modifier le PLU pour intégrer un projet de réaménagement du domaine. A défaut, elle prendra fin cinq ans après l'approbation du plan local d'urbanisme, conformément à la loi qui limite sa durée de validité.</p> <p>Dans la zone UH1, les stations-services ne sont autorisées qu'en entrée d'agglomération, afin d'éviter les nuisances (pollutions sonores, olfactives,...).</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Les équipements publics sportifs, administratifs, scolaires, de santé et culturels à l'exception des activités citées à l'article U3.</p> <p>4) Dans les zones UE4 et AUE4</p> <p>Les nouveaux commerces et ensembles commerciaux de plus de 400 m² de surface de plancher.</p> <p>Les activités commerciales à l'exception des activités citées à l'article U3.</p> <p>5) Dans les zones UH4, AUH4 et UH5 :</p> <p>Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30% dans l'emprise construite.</p> <p>6) Dans toutes les zones U et AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ouverture et l'exploitation de carrière et mine ; - le comblement des zones humides (mare, étangs...) <p style="text-align: center;">Article U – 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont autorisés sous les conditions suivantes :</p> <p>1) Dans les zones UH et AUH :</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations ;</p> <p>2) Dans les zones UE1 à UE5 et AUE4a :</p> <p>Les logements de gardiennage sont autorisés, à condition d'être incorporés aux bâtiments d'activité.</p> <p>Les équipements publics sportifs, administratifs, scolaires, de santé et culturels destinés aux entreprises ou aux salariés de la zone.</p> <p>Dans les zones UE4 seules les implantations de commerces de proximité et de services répondant aux besoins liés au fonctionnement des zones d'activités (services aux entreprises, restaurations...) sont autorisées.</p>	<p>Les services de proximité comprennent les commerces et l'artisanat de proximité c'est-à-dire du quotidien, les services à la personne, les services publics...</p> <p>Les ICPE de type laverie et boulangerie sont autorisées.</p> <p>Les activités compatibles avec l'habitat sont celles qui ne génèrent pas de nuisances sonores et/ou olfactives.</p>



Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

3) Dans l'ensemble des zones, les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à un aménagement, une construction ou une installation autorisée dans la zone, un équipement d'intérêt public, la régulation des eaux pluviales, la prévention des inondations, la sécurité incendie, des projets de déploiements d'infrastructures ou encore, de réseaux numériques.

4) Dans l'ensemble des zones, les pylônes et antennes de radiotéléphonie, à condition que ces aménagements fassent l'objet d'une intégration paysagère.

SECTION 2 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Article U – 4. Mixité sociale

1) Les programmes de :

- plus de 20 logements doivent comprendre :

Dans les zones UH, situées à plus de 500 mètres d'une gare du transport commun en site propre (voir périmètre en annexe du règlement), 30 % au moins de logements sociaux (locatif et accession) et 60 % au moins de logements privés ou de logements en accession sociale de type évolutif social ou locatif-accession.

- plus de 10 logements doivent comprendre :

Dans les secteurs situés à moins de 500 mètres d'une gare du transport commun en site propre, 25 % au moins de logements sociaux (locatif et accession) et 70% de logements privés ou de logements en accession sociale de type évolutif social ou locatif-accession.

Les logements sociaux prévus aux deux alinéas précédents doivent comprendre au moins 40% de logements choisis des catégories suivantes :

- locatif intermédiaire ;
- accession ;
- très social et social dédiés aux étudiants et aux seniors.

2) Les programmes comprenant plus de dix logements doivent comprendre 20 % de logements inférieurs à 50 mètres carrés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements édifiés en vue du relogement des habitants concernés par des opérations de rénovation ou de restructurations urbaines.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

La commune souhaite maintenir la proportion de logements sociaux existant. Cela nécessite à la fois de faire en sorte que les programmes nouveaux comprennent suffisamment de logements sociaux, mais également de limiter la tendance à concentrer sur le Lamentin les nouvelles constructions sociales. Conformément aux principes de mixité sociale, il est nécessaire que des logements sociaux nouveaux soient proposés dans l'intégralité du territoire de la CTM et de la CACEM.

C'est pourquoi le PLU impose aux programmes de constructions de respecter les obligations minimums prévues par le SCOT et le PLH, mais leur demande également de différencier suffisamment leur projet pour assurer un équilibre de l'offre de logements sur la commune.

La catégorie « logement social en accession » a valeur de programmation sociale ou de programmation privée. L'objectif est de favoriser une progression du parcours habitat notamment pour les ménages les plus modestes.

Cette disposition est nécessaire pour répondre aux besoins d'accueil des jeunes, en particulier des étudiants et des seniors. Elle reprend des préconisations du SCOT et du PLH.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Article U – 5. Mixité fonctionnelle

Dans certaines rues, les fiches projets portant sur les secteurs précisent les espaces dans lesquelles les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être affectés à des commerces, des services ou des activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans les autres secteurs, les programmes de 40 logements et plus doivent réserver au moins 10% de la surface totale de plancher aux activités et services de proximité (commerces, artisanat, bureaux...) à condition d'être compatible avec l'habitat.

SECTION 3 RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

Article U – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, et cours d'eau.

Sauf lorsqu'une règle d'implantation particulière figure dans le document graphique ou dans la fiche projet portant sur le secteur, les constructions doivent s'implanter :

- 1) Dans la zone UH1, à la limite de l'emprise publique ou avec un recul d'un mètre en fonction de l'alignement des bâtiments existants ;
- 2) Dans les autres zones UH et AUH, avec un retrait minimum de huit mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- 3) Dans les zones UE et AUE à l'exception de la zone UE5, avec un retrait minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise publique ;
- 4) A 20 mètres des berges des cours d'eau permanents, à dix mètres des berges des autres cours d'eau et cinq mètres du bord des cours d'eaux canalisés.

En dehors des agglomérations, les constructions doivent s'implanter à :

- 1) Les routes classées à grande circulation : 75 mètres de l'axe de la RN1 et 100 mètres de l'axe de l'A1 ;
- 2) 35 mètres de l'axe des autres routes nationales, à l'exception de la RN 2006 ;
- 3) 10 mètres de l'axe de la RN 2006, des routes départementales et communautaires.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Il s'agit des rues Ernest André, Schœlcher, des Barrières, Abattoir, Papin Dupont, Arthur Cayol, Emma Forbas, du Gué Tafia et Place Berlan, dans le centre-ancien, des avenues Léon-Gontran Damas et Georges Gratiat à Place d'Armes et de la future avenue de Basse-Gondeau (actuellement chemin Basse-Gondeau).

Les activités compatibles avec l'habitat sont celles qui ne génèrent pas de nuisances sonores et/ou olfactives.

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à proximité des cours d'eau qui correspondent à des réservoirs de biodiversité aquatique-humide.

Les routes classées à grande circulation sont, à la date de l'approbation du PLU : l'A1, de la RN1 et la RN6.

Cette règle ne s'applique plus à partir du panneau d'entrée d'agglomération :

LE LAMENTIN

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

En agglomération, les constructions doivent s'implanter à 12 mètres de l'axe des routes départementales et à 8 mètres de l'axe des autres voies à l'exception des aménagements urbains et équipements d'intérêt public excepté dans les zones UH2 du centre-ville élargi, les constructions seront soit en limite de propriété soit à l'alignement des bâtiments existants.

Article U – 7. Implantation des bâtiments et constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments doivent s'implanter en tous points de la construction :

1) Dans les zones UH1, UE et AUE, soit en limite de propriété, soit avec un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites. Dans les zones UH2 du centre-ville élargi, les constructions seront soit en limite de propriété soit à l'alignement des bâtiments existants.

2) Dans les autres zones UH et AUH, soit en limite de propriété, soit avec un recul minimal de trois mètres par rapport aux limites.

Les constructions comme les piscines et les bassins doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites excepté les locaux techniques (local poubelle, transformateur...) qui peuvent être implantés en limite.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

Il s'agit des quartiers de Place d'armes et Petit manoir. Cette règle vise à favoriser les constructions dans les dents creuses.

Cas n°1 : implantations des bâtiments



Cas n°2 : implantations des bâtiments



Rappel important :

En application de l'article 678 du code civil, il est interdit de créer une vue droite (fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, lucarne de toit...) donnant sur le terrain voisin à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété. Il n'est possible de déroger à cette obligation légale qu'avec l'accord du voisin. Il faut alors établir une convention entre voisins, autorisant la création de l'ouverture à une distance inférieure à 1,90 mètre. Il est important que cette convention soit publiée à la conservation des hypothèques, sinon elle cessera de s'appliquer en cas de vente d'une des propriétés.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Article U – 8. Emprise au sol des constructions et imperméabilisation

Dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception de la zone UH1 et de la zone UE5, l'emprise au sol des constructions et les surfaces imperméabilisées sont limitées selon les proportions figurant sur le tableau suivant à :

Zones	Emprise au sol et imperméabilisation
UH2 Centre-ville AUH2 Vieux-Pont et zones UE et AUE (sauf UE5)	80 %
UH2 Acajou, UH3, AUH2 Acajou	50 %
UH4 et AUH4	30 %
UH5	25 %

Article U – 9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée :

- pour le point haut, à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- pour le point bas :
 - à partir de la chaussée de la voie, au droit de la construction (voir le dessin, dans la colonne de droite), dans les zones UH1, UH2 centre-ville et AUH2, ainsi que, dans la zone UH2, pour le futur boulevard de Basse-Gondeau actuellement chemin Basse-Gondeau (voir fiche projet n°6).
 - à partir du terrain naturel avant travaux, dans le reste du territoire communal.

La hauteur est limitée à :

Zones	Hauteurs
UE2	21,00 m (R+6+combles)
UE1	18,00 m (R+5+combles)
UH1, UH2, UE3, AUH2 et AUE4	15,00 m (R+4+combles)
UH3 et UE4	12,00 m (R+3+combles)
UH4 et AUH4	9,00 m (R+2+combles)
UH5 et UH1a	6,00 m (R+1+combles)
UE5	Non réglementée

En outre, la différence de hauteur entre l'égout du toit et le faitage ne peut pas excéder 3,50 mètres ou entre l'acrotère et le faitage (dans le cas d'une combinaison toit terrasse/toit en pente).

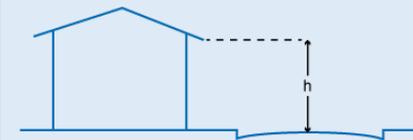
Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.

Il est rappelé que l'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Décision du Conseil d'Etat du 27/06/2015 commune de Chambéry n°264 667.

Le taux d'emprise au sol et d'imperméabilisation comprend toutes les surfaces de constructions ou d'aménagement ne permettant pas l'infiltration des eaux de pluies dans le sol. Ainsi, ce taux inclus l'emprise des constructions (bâtiments, piscines, kiosques...), des voiries et des parkings aménagés avec des matériaux imperméables.

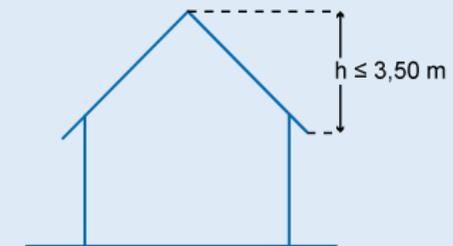
Calcul de hauteur par rapport à l'égout du toit



Calcul de la hauteur par rapport à l'acrotère



La hauteur prise en compte est celle de l'égout du toit ou l'acrotère la plus haute en cas de hauteurs de toiture différentes.



<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p><u>Fuseau de protection :</u></p> <p>Le document graphique prévoit un fuseau de protection à Acajou. La hauteur maximale est limitée à 8.50 mètres dans le périmètre de cet espace, ainsi que pour les parcelles mitoyennes du fuseau.</p> <p>Article U – 10. Desserte par les réseaux</p> <p>1) <u>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</u></p> <p>2) <u>Assainissement des eaux usées.</u></p> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe.</p> <p>En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent prévoir un dispositif d'assainissement individuel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières, même pré-traitées dans les fossés et réseaux pluviaux, est interdite.</p> <p>3) <u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les eaux pluviales des constructions et aménagements doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être canalisées jusqu'à un exutoire naturel.</p>	<p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif. Pour les constructions existantes établies avant la construction du réseau, le code de la santé publique (art. L. 1331-1) impose qu'elles soient raccordées dans un délai de deux ans.</p> <p>Rappel : Conformément à l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, le demandeur du permis de construire doit obtenir l'accord de l'autorité compétente (Odyssi) sur le dispositif d'assainissement projeté. Le code de l'urbanisme (article R. 431-16) prévoit que la demande de permis doit comporter un document fourni par Odyssi attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif à la réglementation. Faute de cette attestation, la demande de permis de construire est incomplète et ne peut être instruite.</p> <p>Rappel : article L. 1331-10 du code de la santé publique prévoit que « <i>tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.</i> »</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>Dans l'ensemble des zones, à l'exception des zones UH1 et UH1a, toute construction doit comprendre un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales.</p> <p>Pour les opérations immobilières de plus de 5 000 m², les constructeurs ou aménageurs devront prévoir la mise en place de bassins de rétention, de citernes ou de cuvelage si nécessaire. Lorsque le régime des débits est redevenu normal les eaux stockées dans les réservoirs sont soit introduites dans le réseau ou utilisées conformément à la réglementation en vigueur, notamment pour répondre au besoin de défense incendie.</p> <p>4) <u>Eau chaude sanitaire</u> 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire des bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être couverts par l'énergie solaire.</p> <p>5) <u>Communications numériques</u> Toute construction d'immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou des locaux à usage professionnel devra comprendre les fourreaux pour l'installation de la fibre optique et des réseaux satellitaires.</p> <p style="text-align: center;">Article U – 11. Performance énergétique des bâtiments et aspect extérieur</p> <p>1) <u>Protection des bâtiments contre le rayonnement solaire</u> Des dispositifs d'ombrage doivent être prévus afin de protéger les bâtiments des rayonnements du soleil. Pour les orientations est/ouest : - en utilisant des dispositifs extérieurs verticaux tels que volets, lames pleines, ajourées ou inclinées en permettant au moins de masquer les ouvertures des façades ; - en utilisant des débords de toitures, auvents, casquettes, balcons ou loggias. Pour les orientations nord/sud : - en utilisant des débords de toitures, auvents, casquettes, balcons ou loggias. L'ombrage apporté par les plantations de végétaux vient en complément.</p> <p>2) <u>Clôtures</u> La hauteur de clôtures ne doit pas dépasser les 2 mètres. Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique.</p>	<p>Le stockage des eaux pluviales participe en partie à la prévention des risques d'inondation et à la diminution de la consommation en eau potable, notamment pour l'arrosage des jardins, la défense incendie, etc...</p> <p>Rappel de l'article R162-2 du code de l'habitation et de la construction modifié par le décret n°2016-13 du 11 janvier 2016 relatif à la production d'eau sanitaire outre-mer.</p> <p>Pour compléter les dispositions réglementaires de cet article qui s'imposent, la ville a décidé d'élaborer un cahier des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères non réglementaire que les constructeurs pourront utilement consulter.</p> <p>Se référer aux exigences de la RTAA-DOM 2016 en matière de ventilation naturelle des bâtiments.</p>

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

3) Toitures

Sur tout auvent surplombant l'espace public, des gouttières seront impérativement installées et l'évacuation des eaux pluviales se fera par les réseaux existants.

4) Saillies

En limite de propriété sur l'espace public, toute saillie est interdite à l'exception des auvents et balcons.

Les balcons sur le domaine public doivent être situés à une hauteur minimum de 2,5 mètres, et respecter un retrait égal ou supérieur à 0,50 mètre par rapport à la limite du trottoir côté voirie.

Tout élément technique, dont les compresseurs des climatiseurs, ne sont autorisés sur les façades principales que s'ils sont masqués par des éléments d'architecture.

5) Couleurs et matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et parpaings est interdit sur les façades extérieures et les clôtures.

Les murs des façades doivent rester dans des couleurs pastel assez claires et douces; les couleurs plus vives ne seront utilisées que pour les menuiseries et les éléments de modénatures architecturales.

Article U – 12. Abords des constructions, espaces libres et plantations

1) Part du terrain végétalisée et non imperméabilisée

Dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception de la zone UH1 et de la zone UE5, une part du terrain doit rester végétalisée et peut comprendre une part de terrain non-imperméabilisée, selon les proportions figurant sur le tableau suivant :

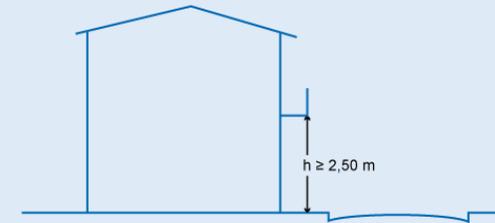
Zones	Part du terrain végétalisée	<u>Dont</u> part du terrain non imperméabilisée
Dans les zones UE et AUE (sauf UE5)	20 %	10 %
UH1a et UH2 Centre-ville	20%	10%
UH2 Acajou, AUH2 et UH3	50 %	25 %
UH4 et AUH4	70 %	35 %
UH5	75 %	30 %

Les toits végétalisés sont comptabilisés dans le calcul de la part du terrain végétalisée pour 100%.

Explication des règles

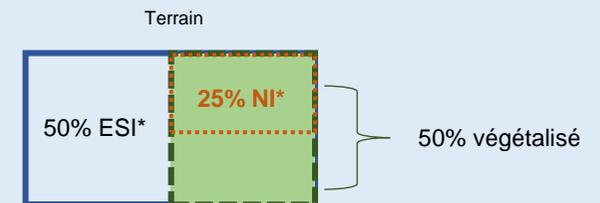
Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.

Les balcons en surplomb de l'espace public



La non imperméabilisation permet l'infiltration de l'eau dans le terrain. L'objectif est d'éviter la saturation des sols en eau qui peut aggraver le risque inondation et générer des glissements de terrain. Certains matériaux de revêtement de sol permettent l'infiltration des eaux de surface.

Cas des secteurs UH2 Acajou, AUH2 et UH3 :



*Emprise au sol et imperméabilisation (ESI)

*Non imperméabilisation (NI)

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

2) Exhaussements et affouillements

En cas d'affouillement lié à un projet de construction ou d'aménagement, le front de taille ne doit pas dépasser la limite de quatre mètres. Les redents de plus de 4 mètres sont interdits. En limite de parcelle, les terrassements supérieurs à 4 mètres sont interdits.

Sur les côtés, le décaissement doit être traité afin de permettre une nouvelle végétalisation.

3) Aires d'animation collective

Dans l'ensemble des zones U et AU, à l'exception de la zone UH1 et UH1a et des zones UE, les opérations d'aménagement ou de constructions prévoyant vingt logements ou plus doivent affecter 10 % au moins de la surface du terrain à des aires de jeux, jardins ou espaces collectifs. Ces espaces seront végétalisés et plantés d'arbres de hautes tiges.

4) Locaux poubelle

Les constructions ou opérations d'aménagement prévoyant cinq logements ou plus, doivent comprendre un local poubelle permettant le tri.

Article U – 13. Éléments de patrimoine protégés

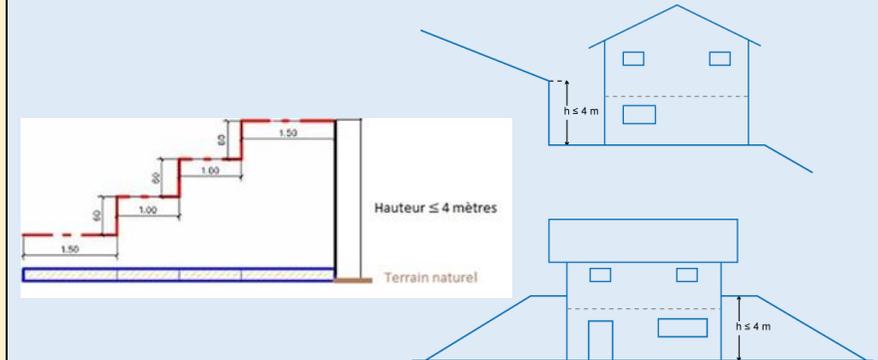
1) Protection du patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou à requalifier, faisant l'objet d'une fiche « patrimoine bâti », doivent être préservés et mise en valeur.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables.

Cette règle favorise la lumière naturelle afin d'éviter les logements donnant sur une cour « anglaise ». Elle permet également de limiter les décaissements excessifs pouvant entraîner des glissements de terrain. L'objectif est l'adaptation des constructions aux pentes naturelles du terrain.



Tous travaux exécutés sur ces constructions sont soumis à Déclaration Préalable en application de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme. Le PLU protège les constructions identifiées sur la fiche « patrimoine bâti », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Et le code de l'urbanisme prévoit que doivent être précédés d'une déclaration préalable « Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>2) <u>Protection du patrimoine naturel</u> :</p> <p>Les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver, restaurer, mettre en valeur ou à requalifier doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect des prescriptions édictées dans les fiches « patrimoine naturel ».</p> <p>Article U – 14. Stationnement</p> <p>L'emprise minimale de l'aire de stationnement doit-être de 25 m² par voiture.</p> <p>1) Dans les zones UH1 et UH1a : non réglementé.</p> <p>2) Dans les autres zones de la commune :</p> <p><u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Logements construits à moins de 500 mètres d'une station du transport commun en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement. <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, logements locatifs intermédiaires établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement. <p>Autres logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ T1 à T3 : 1 place ▪ T4 et plus : 2 places <p>Le nombre de places sera augmenté de 10% dès lors que l'opération comprend plus de 4 logements.</p>	<p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU protège les espaces arborés remarquables présentés sur les fiches.</p> <p>L'emprise minimale de 25 m² imposée comprend la place de stationnement et l'aire de manœuvre.</p> <p>Rappel : Conformément à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité, le constructeur ou l'aménageur peut acquérir ou obtenir la concession de ces places dans un parc public ou privé.</p> <p>Cette disposition est imposée par l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme qui dispose que, « pour les constructions destinées à l'habitation [...] situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».</p> <p>Cette disposition est imposée par l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.</p>

Commerces

- Les constructions édifiées ou rénovation dans les rues où les rez-de-chaussée des immeubles doivent, en application de l'article U5, être affectés à des commerces, des services ou à des activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat : non réglementé.
- Autres commerces : une place par tranche ou fraction de tranche de 25 mètres carrés de surface de vente.
- Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale en application du code de commerce, le plafond défini à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme est porté à 100 % de la surface de plancher affectée au commerce.

Bureaux et autres activités

Activités	Surface affectée au stationnement (% de la surface de plancher)
Bureaux	60 %
Entrepôts	10%
Ateliers automobiles	100%
Autres	40 %

Hôtellerie, restauration et hébergement touristique

Activité	Nombre de place de stationnement
Hôtels	1 place par chambre
Résidences de tourisme	1 place par 30 m ² d'hébergement
Restaurants	2 places par 10 m ² de la salle de restaurant

Toutefois, la création d'aires de stationnement n'est pas réglementée dans les rues où aucune obligation de réaliser de telles aires n'est imposée aux commerces (voir fiches « projets » en annexe du règlement).

L'article L. 111-19, dans sa version en vigueur à la date de l'approbation du PLU, limite strictement les places de stationnement que les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente) peuvent réaliser.

L'article L. 151-37 du même code autorise les PLU à majorer ce plafond dans la limite de 100% de la surface affectée au commerce. Il a paru nécessaire d'utiliser cette disposition pour assurer la réalité des besoins de stationnement.

En France, le dimensionnement des places de parking est fixé par les normes NF-P 91- 100 (parcs de stationnements accessibles au public) et NF- P 91-120 (parcs de stationnement privés).

Loisirs, sports, spectacles, cultes

- 2 places pour 10 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les établissements de spectacles cinématographiques soumis à autorisation en application du code du cinéma et de l'image animée, le plafond défini à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme est porté à 100% de la surface de plancher de l'établissement.

3) Stationnement des vélos

Les immeubles d'habitation ou de bureaux doivent prévoir un nombre suffisant de place de stationnement dédié aux vélos, conformément à la réglementation définie par le code de la construction et de l'habitation.

4) Aménagement des aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront, soit être paysagères à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, soit couvertes par des ombrières permettant l'installation de dispositifs de production d'électricité utilisant l'énergie solaire photovoltaïque.

Les façades des parkings silo doivent être masquées par de la végétation dans une proportion minimum de 50 %.

L'article L. 111-19, dans sa version en vigueur à la date de l'approbation du PLU, limite strictement les places de stationnement que les salles de cinéma soumis à autorisation peuvent réaliser.

L'article L. 151-57 du même code autorise les PLU à majorer ce plafond dans la limite de 100% de la surface affectée au commerce. Il a paru nécessaire d'utiliser cette disposition pour assurer la réalité des besoins de stationnement.

La réglementation applicable est définie par les articles L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Rappel :

En application du code de la construction et de l'article 3 l'arrêté du 8 décembre 2014, les parkings doivent comprendre au moins 2% de places adaptées aux personnes à mobilité réduite. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. C'est-à-dire 1 place minimum pour les parkings comprenant 1 à 50 places, 2 de 51 à 100 places...

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

SECTION 4 RÈGLES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

Article U – 15 Accès et voirie

1) Conditions de constructibilité

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement, soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.

2) Configuration des accès et voiries

Lorsque le terrain est desservi par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage, celle-ci :
- doit avoir une pente inférieure à 10 %.

-Lorsqu'elle est ouverte à la circulation publique (voies non privatisées) doit avoir une largeur minimale de 8 mètres comprenant au moins un trottoir d'une largeur minimale d'1,40 mètre.

-lorsqu'elle n'est pas ouverte à la circulation publique :

- Doit avoir une largeur minimale de 5 mètres de bande roulante (hors trottoirs) lorsqu'elle dessert plus de cinq constructions d'habitation ainsi que pour toute création d'activité générant du trafic automobile. Les accès créés permettront le croisement aisé de deux véhicules.
- une largeur minimale de 3 mètres pour les voies desservant moins de 5 constructions. Un aménagement permettant le croisement des véhicules (aire de refuge) sera prévu au-delà d'une distance supérieure à 50 mètres de voie.

3) Sécurité des voiries et accès

Dans l'intérêt de la sécurité le nombre d'accès sur la voie publique pourra être limité à un accès par unité foncière. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Les accès donnant sur les routes départementales ou nationales seront aménagés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

4) Voiries en impasse

La création d'une nouvelle voie en impasse ayant vocation à être ouverte à la circulation publique est interdite.

Lorsqu'une voie en impasse existe, les terrains desservis par cette voie ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, sauf si elle comprend une placette de retournement permettant les manœuvres, le retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

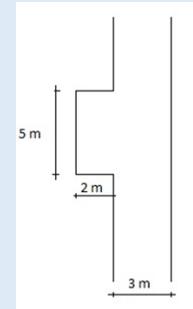
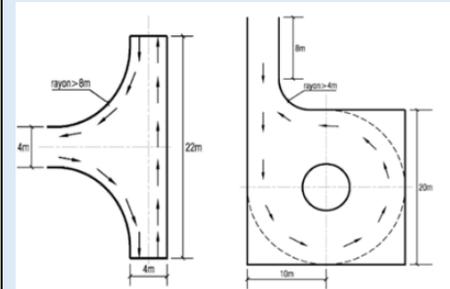
Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, qui permet la desserte d'un lot à construire.

Aire de retournement

Aire de refuge



La voirie ou voie permet de desservir plusieurs terrains et comprend les routes, chemins publics ou privés ouverts à la circulation publique (

Cette règle vise à permettre le croisement aisé des véhicules et l'aménagement de trottoirs pour la circulation piétonne.

Afin de créer des espaces de refuge pour les véhicules et ainsi éviter la perturbation de la circulation automobile sur ces axes routiers majeurs. Cette règle pourra être imposée pour certains accès donnant sur les voiries communales présentant une circulation importante.

Zones agricoles, naturelles ou forestières (zones A et zones N)

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 1</p> <p style="text-align: center;">DISPOSITIONS GENERALES</p> <p style="text-align: center;">Article A-N – 1. Champ d'application territorial</p> <p>Le présent règlement est applicable à l'ensemble des zones agricoles, naturelles ou forestières (zones A et zones N) de la commune du Lamentin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 catégories de zones agricoles (zones A) : les zones A1 et les zones A2. • 4 catégories de zones naturelles ou forestières (zones N) : les zones N1, N2, N3 et N2M. 	<p><u>Le PLU du Lamentin prévoit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux types de zones A, correspondant aux secteurs cultivés : <ul style="list-style-type: none"> - Des zones A1, où les constructions nécessaires à l'agriculture et à l'agro-tourisme (à l'exclusion de l'hébergement) sont autorisées sous condition ; - Des zones A2, où les possibilités de construire sont très limitées, soit en raison de la valeur agronomique des sols, soit parce qu'elles correspondent aux coupures d'urbanisation protégées en application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme. • Quatre types de zones N, correspondant aux secteurs naturels : <ul style="list-style-type: none"> - Des zones N1, correspondant aux zones naturelles ordinaires, où les constructions nécessaires à l'agriculture, à l'agro-tourisme et aux loisirs de nature (à l'exclusion de l'hébergement) sont autorisées ; - Des zones N2, où les possibilités de construire sont très limitées, soit en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit parce qu'elles correspondent aux coupures d'urbanisation protégées en application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, soit parce qu'elles correspondent aux espaces remarquables protégés en application des articles L.121-23 à L. 121-26 du code de l'urbanisme. - Des zones N3, correspondant aux espaces remarquables dans lesquels le PLU autorise, en application de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, l'implantation d'aménagements légers nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. - Des zones N2M, correspondant aux espaces maritimes du littoral.

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">SECTION 2</p> <p style="text-align: center;">USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p style="text-align: center;">Article A-N– 2. Occupations des sols et destinations des constructions interdites</p> <p>Sont interdites :</p> <p>1) <u>En zones A1 et N1</u> : toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions définies dans les limites définies à l'article A-N3 ;</p> <p>2) <u>En zones A2 et N2</u> : toute construction nouvelle et toute imperméabilisation relative à l'aménagement de place de stationnement, à l'exception des aménagements définies dans les limites définies à l'article A-N3 n°2);</p> <p>3) <u>En zones N3 et N2M</u> : toute construction nouvelle, sous réserve des exceptions définies à l'article A-N3 ;</p> <p>4) Dans toutes les zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les décharges, les dépôts de véhicules, de ferrailles et de matériaux de démolition ; - toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30% dans l'emprise construite ; - le comblement des zones humides (mare, étangs...) <p style="text-align: center;">Article A-N– 3. Occupations des sols et destinations des constructions soumises à conditions particulières</p> <p>Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après :</p> <p>1. En zones A1 et N1 :</p> <p>1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <p>2) Le logement, de l'exploitant agricole dont c'est l'activité principale, est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant sur le site est nécessaire à l'exploitation ; La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 150 m².</p>	<p>Conforme à la législation (article L. 151-11 à L. 151-13 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (art. L. 121-22 du code de l'urbanisme).</p> <p>Conforme à la législation (art. L. 121-24 du code de l'urbanisme).</p> <p>Cette règle vise à assurer la protection du patrimoine naturel et paysager, au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les articles R. 123-7 et R. 123-8 du code de l'urbanisme prévoient que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zones agricoles dites A et en zones naturelles et forestières dites N du plan local d'urbanisme (PLU).</p> <p>Le logement doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs. Toutefois, une maison d'habitation peut être également considérée comme une construction nécessaire à l'activité agricole, si l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant (CE, n° 56622. 14 mai 1986). Dès lors, un exploitant peut obtenir un permis de construire en zone A1 ou N1 pour une maison qu'il occupera, à condition toutefois que l'activité agricole exercée nécessite une présence humaine rapprochée et permanente.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>3) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>4) Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions limitées, dès lors que ces annexes ou extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont sous réserve de la légalité du bâtiment d'habitation existant. La surface de plancher totale autorisée pour ces constructions (maison d'habitation, annexes et extensions comprises) ne peut pas excéder un total de 150 m².</p> <p>Ces annexes et extensions autorisées peuvent être destinées à accueillir une activité agrotouristique à condition que cette activité entre dans le cadre d'une exploitation agricole ayant une existence d'au moins trois ans.</p> <p>5) Dans la zone A1a située à Long-Pré, les constructions et installations nécessaires à l'extraction de matériaux de carrière et au concassage sont autorisés en dehors des périmètres d'irrigation actuels et futurs, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.</p> <p>6) La suppression d'espace boisé non classés, quel qu'en soit la taille, doit être compensées par la plantation strictement proportionnelle d'arbres de haute tige ou par des actions visant la régénération des espaces forestiers dans le secteur.</p> <p>7) Les équipements légers nécessaires aux loisirs de nature prévus dans les conditions imposées par le code de l'urbanisme (voir point N°3 relatif au règlement de la zone N3).</p> <p>2. En zones A2 et N2 :</p> <p>Les constructions agricoles peuvent faire l'objet d'une extension limitée, si celle-ci est nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation. Les aménagements relatifs aux voies de desserte privées ou publiques et aux infrastructures publiques.</p>	<p>La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a assoupli les restrictions apportées aux constructions en zone agricole en permettant, sous condition, la construction de bâtiments affectés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Les permis de construire seront néanmoins soumis pour avis à la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Cette disposition, rendue possible par la loi « Macron » de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine, etc.) ou d'agrandir leur maison.</p> <p>Afin de permettre aux exploitants agricoles de valoriser les produits de leur exploitation et de percevoir un complément de revenu grâce à cela, ainsi que pour favoriser les circuits courts et le tourisme agricole, les constructions à usage agrotouristique sont autorisées. Une activité est agrotouristique quand elle permet à un agriculteur de valoriser les produits de son exploitation et de lui assurer un revenu complémentaire. L'hébergement touristique n'est pas considéré comme une activité agrotouristique.</p> <p>Un arbre est considéré de « haute tige » dès lors que son tronc mesure plus de 2 mètres de hauteur.</p> <p>L'activité agricole est possible en zones N 1, 2 ou 3, dans les conditions prévues par le règlement.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>3. En zone N3 et N1:</p> <p>Les équipements légers prévus dans les conditions imposées par le code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article correspondant est l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme : Les équipements légers suivants sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <p>1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</p> <p>2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;</p> <p>3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;</p> <p>4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes (...)</p> <p>5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.</p> <p>6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.</p> <p>Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>4. En zone N2M :</p> <p>Sont autorisés,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le passage des câbles souterrains ou sous-marins ; - Les travaux nécessaires à l'évacuation de la population soumise aux risques technologiques ; - Les aménagements nécessaires aux opérations prévues par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer. <p>Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.</p> <p>5. Dans toutes les zones A et N :</p> <p>Les installations photovoltaïques disposées uniquement sur les toits des bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Les exhaussements ou affouillements ne sont autorisés que lorsqu'ils sont liés à un aménagement, une construction ou une installation autorisée dans la zone, un équipement d'intérêt public, la régulation des eaux pluviales, la prévention des inondations, la sécurité incendie, des projets de déploiements d'infrastructures ou encore, de réseaux numériques.</p> <p>Les pylônes et antennes de radiotéléphonie, à condition que ces aménagements fassent l'objet d'une intégration paysagère.</p> <p style="text-align: center;">SECTION 3</p> <p style="text-align: center;">CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p style="text-align: center;">Article A-N – 4. Hauteur des constructions</p> <p>1) La hauteur des constructions à usage agricole, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p>2) La hauteur des autres constructions est limitée à 3,00 mètres à l'égout du toit et à 6,00 mètres au faitage.</p> <p>3) Pour les ouvrages de types antennes, pylônes nécessaires aux télécommunications, des hauteurs supérieures peuvent être admises, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>4) Les extensions des bâtiments d'habitation prévues à l'article A-N-3 ne peuvent pas avoir effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.</p>	<p>Référence à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette règle est destinée à protéger les paysages tout en permettant aux agriculteurs d'édifier les bâtiments d'exploitation nécessaires pour accueillir les engins.</p> <p>Cette règle vise à répondre aux exigences techniques particulières de ce type de constructions.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p style="text-align: center;">Article A-N – 5. Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions réglementaires contraires, inscrites au règlement graphique, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées (servitudes de passage comprises) n'est pas réglementée.</p> <p>Toutefois, en dehors des agglomérations, les constructions doivent s'implanter à :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les routes classées à grande circulation : 75 mètres de l'axe de la RN1 et 100 mètres de l'axe de l'A1 ; 2) 35 mètres de l'axe des autres routes nationales, à l'exception de la RN 2006 ; 3) 10 mètres de l'axe de la RN 2006 et des routes départementales et communautaires. <p>En agglomération, les constructions doivent s'implanter à 12 mètres de l'axe des routes départementales et à 8 mètres de l'axe des autres voies à l'exception des aménagements urbains et équipements d'intérêt public.</p> <p style="text-align: center;">Article A-N – 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Caractéristiques des façades : l'emploi à nu de matériaux devant être recouverts est interdit. 2) Caractéristiques des clôtures : Les clôtures sous forme de mur ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les clôtures en tôle sont interdites. Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel (aléas d'inondation et/ou de submersion marine) doivent être ajourées de façon à assurer une transparence hydraulique. 3) Exhaussements et affouillements : En cas d'affouillement lié à un projet de construction ou d'aménagement, le front de taille ne doit pas dépasser la limite de quatre mètres. Les redents de plus de 4 mètres sont interdits. En limite de parcelle, les terrassements supérieurs à 4 mètres sont interdits. <p style="text-align: center;">Article A-N – 7. Desserte par les réseaux</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>Le raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.</u> 2) <u>Assainissement des eaux usées.</u> <p>Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.</p> <p>Les routes classées à grande circulation sont, à la date de l'approbation du PLU. Cette règle de recul est fixée par le code de l'urbanisme. Elle ne s'applique pas à partir du panneau d'entrée d'agglomération :</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">LE LAMENTIN</div> <p>Cette règle permet de limiter les décaissements excessifs pouvant entraîner des glissements de terrain. L'objectif est l'adaptation des constructions aux pentes naturelles du terrain.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication des règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ne sont pas opposables</i></p>
<p>En cas d'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent prévoir un dispositif d'assainissement individuel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières, même pré-traitées dans les fossés et réseaux pluviaux, est interdite.</p> <p>L'évacuation directe des eaux et matières, même pré-traitées dans les fossés et réseaux pluviaux, est interdite.</p> <p><u>3) Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales des constructions et aménagements doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être canalisées jusqu'à un exutoire naturel. Dans l'ensemble des zones, toute construction doit comprendre un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales.</p> <p><u>4) Eau chaude sanitaire</u> 50 % des besoins d'eau chaude sanitaire des bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être couverts par l'énergie solaire.</p>	<p>Cette règle vise à interdire l'assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif et à imposer le recours à des filières conformes aux normes en vigueur dans les secteurs non desservis par le réseau collectif. Pour les constructions existantes établies avant la construction du réseau, le code de la santé publique (art. L. 1331-1) impose qu'elles soient raccordées.</p> <p>Rappel : Conformément à l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, le demandeur du permis de construire doit obtenir l'accord de l'autorité compétente (Odyssi) sur le dispositif d'assainissement projeté. Le code de l'urbanisme (article R. 431-16) prévoit que la demande de permis doit comporter un document fourni par Odyssi attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif à la réglementation. Faute de cette attestation, la demande de permis de construire est incomplète et ne peut être instruite dans un délai de deux ans.</p> <p>Rappel : article L. 1331-10 du code de la santé publique prévoit que « <i>tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.</i> »</p> <p>Le stockage des eaux pluviales participe en partie à la prévention des risques d'inondation et à la diminution de la consommation en eau potable, notamment pour l'arrosage des jardins, la défense incendie, etc...</p>