



Plan Local d'Urbanisme



5. Règlement

Projet de PLU révisé arrêté en Conseil Municipal du 19 juin 2025
PLU révisé approuvé en date du 04 juin 2026

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES)	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	93
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2	114
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU3	125
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU4	135
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU5	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	154
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	161
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1	162
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	172
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2.....	179

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal du Lorrain.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les zones urbaines, dites zones U, qui font l'objet du titre II du présent règlement. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **U1 – U2 – U3 – U4 – U5 - UE- UH - US**

Les zones à urbaniser, dites zones AU, qui font l'objet du titre III du présent règlement. Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **1AU1 – 1AU2 – 1AU3 - 1AU4 – 1AU5 – 2AU**

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

Les zones naturelles, dites N, qui font l'objet du titre V du présent règlement.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **La destination « exploitation agricole et forestière »** comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- **La destination « habitation »** comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- **La destination « commerce et activités de service »** comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma ;
- **La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- **La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront

autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;

Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

✓ Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hôtel et autres hébergement touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Lieux de culte.

✓ Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

✓ Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

✓ Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Exploitation agricole et forestière :

✓ Exploitation agricole :

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

✓ Exploitation forestière :

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

ARTICLES REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- L'article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- L'article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- Article R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- L'article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;
- L'article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- le Droit de Préemption Urbain
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

5) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6) Protection du patrimoine archéologique :

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté se trouvant dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les zones d'aménagement concerté égales ou supérieures à 3 hectares, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

7) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8) Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique :

Il est rappelé qu'au titre de l'article L 4433-15 du code général des collectivités territoriales, le chapitre individualisé du Schéma d'Aménagement Régional de la Martinique valant Schéma de mise en valeur de la mer est directement opposable aux décisions individuelles d'occuper et d'utiliser le sol.

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

- Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

- Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

- Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

- Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

- Installation de dispositifs de végétalisation des façades en toitures en zones urbaines ou à urbanisées
Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5-1 du code de l'urbanisme.

- Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale
Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme.

- Règles relatives au gabarit, densité, hauteur (surélévation), densité, création d'aires de stationnement, distance par rapport aux limites séparatives
Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-6 et suivants du code de l'urbanisme.

- Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée à un sinistre
La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain l'autorisent.

AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

REGLEMENTATION THERMIQUE, ACOUSTIQUE ET AERATION (RTAA) MARTINIQUE

La RTAA DOM, un ensemble de 3 nouvelles réglementations spécifiques, en thermique, acoustique et aération, est à prendre en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments d'habitation et aux parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants. Ces nouvelles réglementations interviennent sous la forme d'un décret modifiant le titre IX du livre premier du code de la construction et de l'habitation (**articles R. 192-1 à 4 du Code de la Construction et de l'habitation**) concernant les dispositions spécifiques à l'outre-mer.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (TOUTES ZONES)

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques, conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur. Il fait actuellement l'objet d'une révision, prescrite par arrêté préfectoral du 3 septembre 2024. Une fois approuvé, ces prescriptions seront à prendre en compte.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « 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. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

Si les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne sont pas aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, chaque phase successive devra respecter les densités minimales prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné.

ENSEMBLES PATRIMONIAUX IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Plusieurs types d'éléments ont été identifiés : patrimoine religieux, immeubles remarquables, ...

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En cas de projet de démolition, partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

La démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction ;
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les parties des constructions visibles depuis l'espace public si elle est incompatible avec les caractéristiques des éléments identifiés.

De plus, au droit des éléments linéaires identifiés :

Les murs de clôtures traditionnels doivent être conservés et leurs matériaux caractéristiques de l'architecture locale doivent être maintenus apparents.

LINEAIRES DE HAIES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres ou haies à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (points verts), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées. Les dispositions qui s'appliquent aux alignements d'arbres à protéger sont les suivantes :

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

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

Cependant :

- Les élagages d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables protégé » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.



LES EMPLACEMENTS RESERVES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

NUMERO	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)
1	Modernisation (Route de Vallon, Secteur Marcellin)	Commune	1 093
2	Elargissement RD22 (Morne Savon, Guerin)	CTM	650
3	Elargissement RD 22 (CROISEE QUATRE)	CTM	1 008
4	Création d'une voie (Route de Macedoine)	CTM	496
5	Ouvrage Hydraulique (Macedoine _Ang Gai)	Commune	286
6	Elargissement RD 22 (FD GD ANSE SECT. RAVIER ONIER)	CTM	481
7	Modernisation (V.C. Fond Grand Anse)	Commune	2 249
8	Création d'une voie (Castel Brando Terrain Moravie)	Commune	1 673
9	Liaison Chêneaux / Castel	Commune	93
10	Aménagement de carrefour RN	CTM	184
11	Elargissement RD22 ET RD22B SUR TOUTE LA SECTION ROUTIERE	CTM	2 768
12	Centre équestre municipal	Commune	29 308
13	Cassaverie	CTM	32 174
14	Désenclavement Fond Brûlé	Commune	375
Emplacements réservés indicatifs			
a	Voir de désenclavement	Commune	9 719
b	Boulevard urbain	CTM	12 170

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

« 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 ».

Elles comprennent 8 zones : U1, U2, U3, U4, U5, UE, UH et US.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 concerne le centre-bourg historique du Lorrain.

La zone regroupe les principales fonctions de centralité, commerces, équipements, espaces publics, habitat. L'organisation du bâti y est assez dense, le plus souvent à l'alignement.

La zone comprend un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage (b).

La zone comprend un secteur qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain, aléas littoraux) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	U1		
	Exploitation forestière	U1		
Habitation	Logement		U1	
	Hébergement		U1	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		U1	
	Restauration		U1	
	Commerce de gros	U1		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		U1	
	Hôtel et autre hébergement touristique		U1	
	Cinéma		U1	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		U1	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		U1	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		U1	
	Salle d'art et de spectacles		U1	
	Equipements sportifs		U1	
	Lieux de culte		U1	
	Autres équipements recevant du public		U1	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	U1		
	Entrepôt			U1
	Bureau		U1	
	Centre de congrès et d'exposition	U1		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		U1	

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de *surface de plancher*.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions situées en vis-à-vis de la rue Schoelcher (entre l'église et la gare routière) comportant un commerce devront être conservés, y compris en cas de cessation d'activités ou de retraite du commerçant. Le changement de destination de ces surfaces est interdit, à l'exception des cas suivants :

- Changement de destination en destination de bureaux,
- Changement de destination en destination artisanale,
- Changement de destination en hôtel,
- Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Pour rappel, ce secteur est couvert par l'OAP centre-bourg.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage, soit R+2.

En vis-à-vis du front de mer, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage, soit R+1.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions précédentes, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

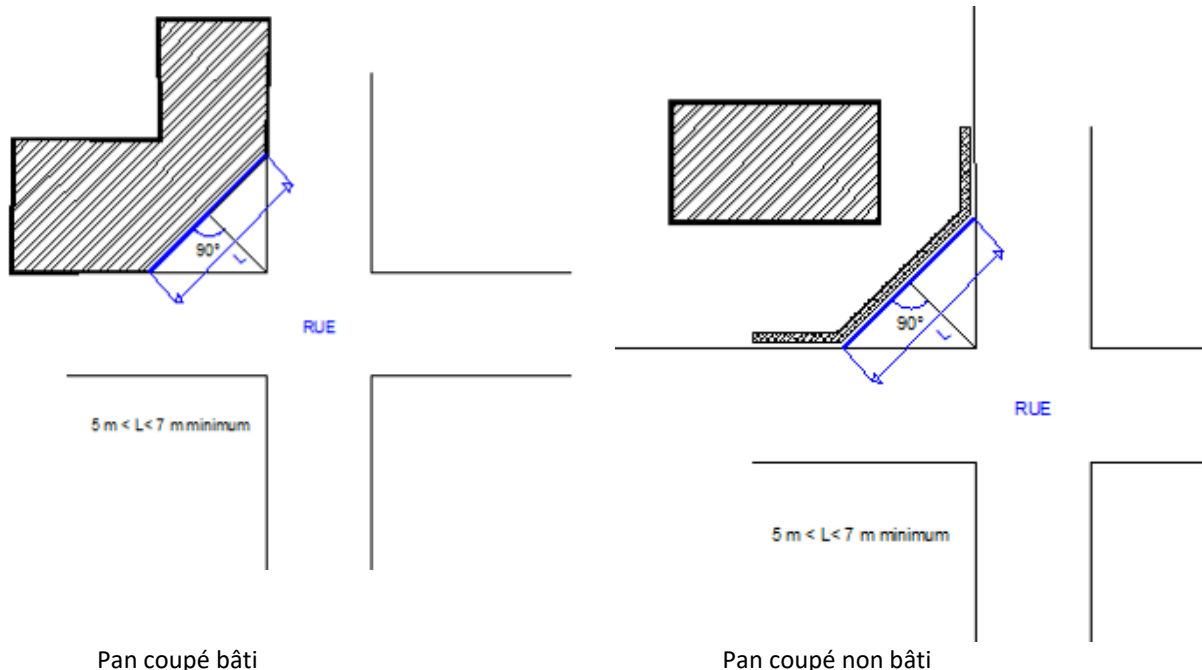
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement de la rue Schoelcher.

Autres rues : Les constructions s'implantent à l'alignement ou retrait avec un minimum de 2 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédentes, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Les constructions situées à l'angle avec les rues Schoelcher et du Général de Gaulle devront observer un pan coupé bâti toute hauteur ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



Les dessins ont un caractère illustratif.

La saillie des balcons est autorisée jusqu'à 50 cm de la verticale dressée en limite de la chaussée existante ou projetée. Le sol sur la profondeur du recul est au même niveau que le trottoir.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Si le terrain fait plus de 10 mètres de large, la construction peut être implantée en retrait. Dans ce cas, elle doit respecter un recul minimal de 2,5 mètres si la façade de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, et de 6 mètres minimum si la façade de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.

Exception pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les différentes limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- La longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres,
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est égale à 2,5 mètres mesurés au droit de la construction débords de toiture compris.

Toutefois, pour les *constructions annexes* d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses partielles destinées à recevoir des éléments techniques spécifiques (panneaux solaires...) sont autorisées, à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la superficie totale de la toiture.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES FAÇADES COMMERCIALES

Les *façades* de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de *façades* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

CLOTURES

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut, ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

LES PORTAILS ET PORTILLONS D'ACCES

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire,
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements.

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les dispositions figurant précédemment ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 à F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat :

Pour les surfaces de plancher inférieures ou égales à 200 m², il n'est pas fixé de règle

Pour les surfaces de plancher supérieures à 200 m² de commerce ou de locaux artisanaux

- 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente ou de locaux artisanaux

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

Normes techniques

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Stationnement des cycles

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux quartiers denses d'extension du bourg

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain, aléas littoraux) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	U2		
	Exploitation forestière	U2		
Habitation	Logement		U2	
	Hébergement		U2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		U2	
	Restauration		U2	
	Commerce de gros	U2		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		U2	
	Hôtel et autre hébergement touristique		U2	
	Cinéma	U2		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		U2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		U2	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		U2	
	Salle d'art et de spectacles		U2	
	Equipements sportifs		U2	
	Lieux de culte		U2	
	Autres équipements recevant du public		U2	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	U2		
	Entrepôt			U2
	Bureau		U2	
	Centre de congrès et d'exposition	U2		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
 - Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées précédemment.
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 60%.

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature n'est pas réglementée dans le cadre de l'extension du bâti existant à la date d'approbation du présent règlement

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédentes, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à

condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîte des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à 2 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédentes, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Si le terrain fait plus de 10 mètres de large, la construction peut être implantée en retrait. Dans ce cas, elle doit respecter un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 3 mètres.

Exception pour les extensions de constructions existantes :

- Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.
- Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les différentes limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à 2,5 mètres mesurés au droit de la construction débords de toiture compris.

Toutefois, pour les *constructions annexes* d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES FAÇADES COMMERCIALES

Les *façades* de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de *façades* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en *façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs du présent règlement ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue,

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

Les espaces libres, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition que :

a) il ne soit pas créé plus de 20m² de *surface de plancher*
et

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 regroupe les zones d'habitat collectif, notamment aux abords du bourg.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	U3		
	Exploitation forestière	U3		
Habitation	Logement		U3	
	Hébergement		U3	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros	U3		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel et autre hébergement touristique	U3		
	Cinéma	U3		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		U3	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		U3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		U3	
	Salle d'art et de spectacles		U3	
	Lieu de culte		U3	
	Equipements sportifs		U3	
	Autres équipements recevant du public		U3	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	U3		
	Entrepôt			U3
	Bureau		U3	
	Centre de congrès et d'exposition	U3		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
 - Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées précédemment.
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 60 %.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage (R+3).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la façade de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la façade de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.

Exception pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut, ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées aux articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

La zone U4 regroupe les quartiers d'habitat individuel denses et constitués, qui sont situés en extension du bourg.

La zone comprend un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	U4		
	Exploitation forestière	U4		
Habitation	Logement		U4	
	Hébergement		U4	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		U4	
	Restauration	U4		
	Commerce de gros	U4		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel et autre hébergement touristique	U4		
	Cinéma	U4		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		U4	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		U4	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		U4	
	Salle d'art et de spectacles	U4		
	Lieu de culte		U4	
	Equipements sportifs		U4	
	Autres équipements recevant du public		U4	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	U4		
	Entrepôt			U4
	Bureau		U4	
	Centre de congrès et d'exposition	U4		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		U4	

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
 - Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.
 - Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage (R+1).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à 4 mètres minimum.

Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle, à une distance égale à 4 mètres minimum.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Exception pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes.

Le cas particulier des *constructions annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue, la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut, ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements.

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;

- Des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U5

La zone U5 regroupe les quartiers d'habitat individuel moins denses qu'en U4, qui sont situés en extension du bourg ou qui constituent les différents quartiers.

La zone U5 comprend deux secteurs U5a et U5b qui se distinguent par des emprises au sols différentes.

La zone comprend :

- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage,
- Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	U5		
	Exploitation forestière	U5		
Habitation	Logement		U5	
	Hébergement		U5	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		U5	
	Restauration		U5	
	Commerce de gros		U5	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		U5	
	Hôtel et autre hébergement touristique		U5	
	Cinéma	U5		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		U5	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		U5	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		U5	
	Salle d'art et de spectacles		U5	
	Lieu de culte		U5	
	Equipements sportifs		U5	
	Autres équipements recevant du public		U5	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	U5		
	Entrepôt			U5
	Bureau		U5	
	Centre de congrès et d'exposition	U5		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		U5	

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant en dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;

- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à :

- 35% en zone U5a
- 25% en zone U5b.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage (R+1).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments, comme le prévoit l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU impose une gestion par lot.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une distance égale à 3 mètres au minimum si la façade de la construction en vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, et 8 mètres minimum si la façade de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Exception pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à une distance de la limite séparative inférieure à celle fixée, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes.

Le cas particulier des *constructions annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- La longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions principales est fixée à 8 mètres en tout point débord de toiture compris.

la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la *façade* en vis-à-vis ;
- pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut, ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

En zone U5a : 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

En zone U5b : 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE regroupe les différentes zones d'activités économiques ou à vocation économique.

Ces zones doivent pouvoir permettre aux activités présentes de fonctionner et d'évoluer, mais aussi d'accueillir de nouvelles activités.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE		
	Exploitation forestière	UE		
Habitation	Logement			UE
	Hébergement	UE		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		UE	
	Restauration		UE	
	Commerce de gros		UE	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE	
	Hôtel et autre hébergement touristique	UE		
	Cinéma	UE		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE	
	Salle d'art et de spectacles	UE		
	Lieu de culte		UE	
	Equipements sportifs		UE	
	Autres équipements recevant du public		UE	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		UE	
	Entrepôt		UE	
	Bureau		UE	
	Centre de congrès et d'exposition	UE		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UE		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédentes, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 5 mètres minimum.

Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 5 mètres en tout point, débord de toiture compris.

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à pente, la pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

FAÇADES COMMERCIALES

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Si un commerce est continu en rez-de-chaussée sur plusieurs bâtiments, l'aménagement de la façade doit être composé de façon à préserver le rythme et la discontinuité apparente des constructions successives.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut, ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.

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

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées précédemment du présent règlement ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements.

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres

de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

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

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

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

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond au site de l'hôpital.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UH		
	Exploitation forestière	UH		
Habitation	Logement			UH
	Hébergement			UH
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UH		
	Restauration	UH		
	Commerce de gros	UH		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UH		
	Hôtel et autre hébergement touristique	UH		
	Cinéma	UH		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UH	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UH	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UH	
	Salle d'art et de spectacles	UH		
	Lieu de culte		UH	
	Equipements sportifs	UH		
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	UH		
	Entrepôt	UH		
	Bureau	UH		
	Centre de congrès et d'exposition	UH		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UH		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à ci-dessous,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre hospitalier.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du centre hospitalier.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 14,5 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en respectant les dispositions ci-après, définies en fonction de la nature de la voie.

Les constructions doivent se situer au minimum à :

- 20 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 8 mètres de l'axe des autres voies

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédemment, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait de 8 mètres minimum.

Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Normes techniques

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

Stationnement des cycles

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US correspond aux grandes zones d'équipements : lycée.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	US		
	Exploitation forestière	US		
Habitation	Logement			US
	Hébergement	US		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	US		
	Restauration		US	
	Commerce de gros	US		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	US		
	Hôtel et autre hébergement touristique	US		
	Cinéma	US		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		US	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		US	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		US	
	Salle d'art et de spectacles		US	
	Lieu de culte	US		
	Equipements sportifs		US	
	Autres équipements recevant du public		US	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	US		
	Entrepôt	US		
	Bureau	US		
	Centre de congrès et d'exposition	US		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	US		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.

- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 10-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en respectant les dispositions ci-après, définies en fonction de la nature de la voie.

Les constructions doivent se situer au minimum à :

- 7 mètres de l'axe d'une voie communale
- 8 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 10 mètres de l'axe d'une voie nationale

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédemment, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait de 3 mètres minimum.

Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante

en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la *façade* en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Aucune ouverture créant des *vues directes* ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions précédentes. La notion de vues directes est précisée en annexe du règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé

du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

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

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

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

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

Elles comprennent les secteurs 1AU1 relatifs aux parties du territoire communal destinées à accueillir le des projets de logements mixtes (collectifs et individuels), des secteurs 1AU2 destinés à recevoir des projets de logements individuels et un secteur, 1AU3 destinées à recevoir notamment des logements sociaux, 1AU_p destinés à recevoir des équipements publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1

La zone 1AU1 correspond au secteur de Moravie – urbanisable sous la forme d’une opération d’ensemble : d’habitat collectif et d’habitat individuel groupé.

Les secteurs classés 1AU1 font l’objet d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d’Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d’ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU1		
	Exploitation forestière	1AU1		
Habitation	Logement		1AU1	
	Hébergement		1AU1	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1AU1	
	Restauration		1AU1	
	Commerce de gros	1AU1		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU1	
	Hôtel et autre hébergement touristique	1AU1		
	Cinéma	1AU1		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU1	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU1	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU1	
	Salle d'art et de spectacles	1AU1		
	Lieu de culte		1AU1	
	Equipements sportifs		1AU1	
	Autres équipements recevant du public		1AU1	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU1		
	Entrepôt			1AU1
	Bureau	1AU1		
	Centre de congrès et d'exposition	1AU1		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1AU1		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les dispositions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200 m² de *surface de plancher*.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit :

Dans la zone 1AU2, 40 % au minimum des logements construits au total devront être des logements à caractère social. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Aussi,

- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements collectifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 50 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 30 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à 50 %.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres au faîtage (R+3).

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures créant des vues directes.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :**LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la *façade* non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la *façade* sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

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

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

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2

La zone 1AU2 correspond aux zones urbanisables sous forme de lotissement ou de permis groupés de densité moyenne à destination d'habitat individuel pouvant admettre des petits immeubles collectifs bas R+2.

Les secteurs classés 1AU2 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU2		
	Exploitation forestière	1AU2		
Habitation	Logement		1AU2	
	Hébergement		1AU2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1AU2	
	Restauration		1AU2	
	Commerce de gros	1AU2		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU2	
	Hôtel et autre hébergement touristique		1AU2	
	Cinéma	1AU2		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU2	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU2	
	Salle d'art et de spectacles	1AU2		
	Lieu de culte	1AU2		
	Equipements sportifs		1AU2	
	Autres équipements recevant du public		1AU2	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU2		
	Entrepôt			1AU2
	Bureau	1AU2		
	Centre de congrès et d'exposition	1AU2		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1AU2		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les dispositions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévus de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur. Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

Dans la zone 1AU2 :

- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements collectifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 50 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 30 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à 30%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 11,5 mètres au faîtage (R+2).

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 15 mètres de l'axe de la RN1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures créant des vues directes.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :**LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type F1 et F2,
- 1,5 place de stationnement par logement de type F3,
- 2 places de stationnement par logement de type F4 et plus.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU3

La zone 1AU3 correspond aux zones urbanisables sous forme de lotissement ou de permis groupés de densité moyenne à destination d'habitat individuel.

Le secteur classé 1AU3 fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU3		
	Exploitation forestière	1AU3		
Habitation	Logement		1AU3	
	Hébergement		1AU3	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1AU3	
	Restauration	1AU3		
	Commerce de gros	1AU3		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AU3		
	Hôtel et autre hébergement touristique	1AU3		
	Cinéma	1AU3		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU3	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU3	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU3	
	Salle d'art et de spectacles	1AU3		
	Lieu de culte	1AU3		
	Equipements sportifs		1AU3	
	Autres équipements recevant du public		1AU3	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU3		
	Entrepôt			1AU3
	Bureau	1AU3		
	Centre de congrès et d'exposition	1AU3		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les dispositions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de *surface de plancher*.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions de toute nature est fixée à 30%.

40 %

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage (R+1).

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures créant des vues directes.

En limite avec les zones Agricoles et Naturelles, les nouvelles constructions principales doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

la distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'*eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

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

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées.

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les

propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU4

La zone 1AU4 correspond à un secteur du site Moravie urbanisable sous forme de lotissement ou de permis groupés à destination de gîtes touristiques.

Le secteur classé 1AU4 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1AU4		
	Exploitation forestière	1AU4		
Habitation	Logement		1AU4	
	Hébergement		1AU4	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1AU4		
	Restauration	1AU4		
	Commerce de gros	1AU4		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU4	
	Hôtel et autre hébergement touristique			1AU4
	Cinéma	1AU4		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU4	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU4	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU4	
	Salle d'art et de spectacles		1AU4	
	Equipements sportifs		1AU4	
	Autres équipements recevant du public		1AU4	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU4		
	Entrepôt	1AU4		
	Bureau	1AU4		
	Centre de congrès et d'exposition	1AU4		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1AU4		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à ci-dessous,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol admises doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les dispositions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'hébergement touristique à condition qu'il s'agisse de gîtes touristiques.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 30%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage (R+1).

La hauteur des *constructions annexes* mesurées au faîtage des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures créant des vues directes.

Le cas particulier des constructions *annexes* (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les *constructions annexes* peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des *façades* implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une *construction annexe* est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction débords de toiture compris.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 3 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une *construction annexe* ou entre deux *constructions annexes* doit être au moins égale à 2 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'*eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par logement ou unité d'hébergement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU5

La zone 1AU5 correspond à un secteur du site de Fond Gentlemen urbanisable sous la forme d'une activité agritouristique

Le secteur classé 1AU5 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1AU5	
	Exploitation forestière	1AU5		
Habitation	Logement			1AU5
	Hébergement			1AU5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1AU5		
	Restauration	1AU5		
	Commerce de gros	1AU5		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AU5		
	Hôtel et autre hébergement touristique	1AU5		
	Cinéma	1AU5		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU5	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU5	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU5	
	Salle d'art et de spectacles	1AU5		
	Lieu de culte	1AU5		
	Equipements sportifs		1AU5	
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	1AU5		
	Entrepôt	1AU5		
	Bureau	1AU5		
	Centre de congrès et d'exposition	1AU5		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1AU5		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles identifiées ci-dessous
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant ci-dessous,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières.
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol admises doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les dispositions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité équestre.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 30%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

- La hauteur des constructions à destination d'habitat ne peut excéder 7 mètres au faîtage (R+1).
- La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ne peut excéder 10 mètres au faîtage

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions agricoles à destination d'activité équestre s'implantent à l'alignement ou en retrait des voies.

Les constructions à destination d'habitat s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions agricoles à destination d'activité équestre s'implantent à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

Les constructions à destination d'habitat peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de la limite à une distance égale à la hauteur de façade la construction la plus haute, avec 3 mètres au minimum si la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et 6 mètres minimum si la construction comporte des ouvertures créant des vues directes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en *façade*, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la *façade* ou des éléments qui la composent.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

LES CLOTURES ET LES PORTAILS :

Les *clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les *clôtures* existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la *clôture* ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la *clôture* doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par logement ou unité d'hébergement.

Pour les constructions à destination agricole :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité agricole, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Trois zones 2AU, peu ou non équipées, ont pour vocation d'accueillir à moyen-long terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.

Ces secteurs seront urbanisés dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui sera traduit dans le PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation et à l'issue d'une évolution du PLU.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Les zones peuvent être concernées par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS AINSI QUE LEURS ANNEXES OU EXTENSIONS

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	2AU		
	Exploitation forestière	2AU		
Habitation	Logement	2AU		
	Hébergement	2AU		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	2AU		
	Restauration	2AU		
	Commerce de gros	2AU		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2AU		
	Hôtel et autre hébergement touristique	2AU		
	Cinéma	2AU		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2AU		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2AU		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2AU		
	Salle d'art et de spectacles	2AU		
	Lieu de culte	2AU		
	Equipements sportifs	2AU		
	Autres équipements recevant du public	2AU		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	2AU		
	Entrepôt	2AU		
	Bureau	2AU		
	Centre de congrès et d'exposition	2AU		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	2AU		

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites toutes formes de construction.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Non réglementé.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En matière de mixité sociale :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m² de surface plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'*alignement* des voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à 4 mètres au minimum.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

LES TOITURES

Non réglementé.

LES FACADES

Non réglementé.

LES CLOTURES

Non réglementé.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusqu'à l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme il est rappelé à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A».
Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone agricole : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone A1 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qui doivent, au regard de la protection des paysages agricoles, bénéficier d'une très forte protection.

Un secteur spécifique A1I correspond plus particulièrement aux espaces compris dans les périmètres de protection environnementale et paysagère, aux espaces terrestres remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques tels qu'il l'est rappelé à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme ;

La zone comprend :

- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage,
- Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées ci-après.

AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

➤ DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A1

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions nouvelles nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, 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.

Les logements destinés à l'exploitant exerçant son activité à titre principal, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale, et dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres de ces bâtiments.

Les extensions mesurées et limitées des constructions existantes édifiées légalement à la date d'approbation du PLU de l'ordre de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite totale de la surface plancher maximale de 150 m² comprenant la surface plancher initiale et celle de l'extension. Ces extensions mesurées et limitées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique.

Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement au sens du code de l'environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à la construction à destination d'habitat la plus proche.

L'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et ayant une existence légale et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.

Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole.

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

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :

- ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des habitats écologiques ;
- et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter les atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole sans toutefois compromettre un usage futur du sol ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à des aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

Les constructions et installations nécessaires à d'équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont 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 paysagers.

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.

➤ **NONOBTANT LES DISPOSITIONS PRECEDENTES ET POUR LE SEUL SECTEUR A1L SONT ADMIS :**

Conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux. Les aménagements et les réfections et extensions prévues doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
 - ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des habitats écologiques ;
 - et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter les atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
 - et que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole sans toutefois compromettre un usage futur du sol ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
 - ou à des aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont 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 paysagers.
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

Pour l'ensemble de la zone A1 *L'emprise au sol* maximale des constructions à destination agricole est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Pour l'ensemble de la zone A1, pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement l'extension des constructions dans la limite de 30% de la *surface de plancher* existante, et sans dépasser 150 m² de surface de plancher.

Pour le secteur A1/, l'emprise au sol est limitée à 50m² de *surface de plancher*.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *terrain naturel* jusqu' au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées précédemment, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en respectant les dispositions ci-après, définies en fonction de la nature de la voie.

Les constructions doivent se situer au minimum à :

- 10 mètres de l'axe d'une voie communale
- 11 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 13 mètres de l'axe d'une voie nationale

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions précédentes, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimales de retrait des limites séparatives sont égales à 3,5 mètres minimum.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même *unité foncière* est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même *unité foncière* ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres en tout point débord de toiture compris.

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les *façades* de constructions existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres de la limite de propriété, compté horizontalement de tout point de la construction.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

TOITURES ET COUVERTURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes *d'eaux pluviales* devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

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

LES CLOTURES :

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

Les *clôtures* doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles de hauteurs indiquées ne s'appliquent pas pour les projets d'installation d'éoliennes.

Les nouvelles constructions devront répondre aux obligations suivantes en matières énergétiques :

- L'eau chaude devra être produite de manière 100% solaire
- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est obligatoire pour toute opération de plus de 5 logements

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

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

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de préserver, de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation.

Le secteur N1I comprend les espaces verts et naturels du Centre Caribéen de la vie Amérindienne.

Elle comprend les grands espaces boisés et les espaces boisés en espace agricole (notamment les ravines), les abords des cours d'eau et les zones humides.

La zone comprend :

- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage,
- Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles à destination d'exploitation agricole et forestière.

AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les extensions mesurées et limitées des constructions existantes édifiées légalement à la date d'approbation du PLU de l'ordre de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite totale de la surface plancher maximale de 150 m² comprenant la surface plancher initiale et celle de l'extension. Ces extensions mesurées et limitées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique.

L'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et ayant une existence légale et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.

Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux *équipements techniques de fonctionnement des services publics* et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple pylônes, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations ;

Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation. Leur *emprise au sol* ne peut excéder 20m² ;

Au sein du secteur N1I, les installations légères nécessaires au bon fonctionnement du Centre Caribéen de la vie Amérindienne ;

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 5% de la superficie du terrain.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent en respectant les dispositions ci-après, définies en fonction de la nature de la voie.

Les constructions doivent se situer au minimum à :

- 8 mètres de l'axe d'une voie communale
- 9 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 11 mètres de l'axe d'une voie nationale

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et constructions autorisées s'implantent à distance minimale de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

LES CLOTURES :

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

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

La zone N2 correspond à des STECAL (en application des dispositions de l'article L 151- 13 du Code de l'urbanisme) situés à l'intérieur des espaces naturels du territoire. Pour ces secteurs, des possibilités de constructions et d'installations spécifiques sont autorisées pour prendre en compte des projets particuliers.

La zone comprend 3 secteurs :

- N2a correspondant à l'usine de potabilisation de Vivé,
- N2b correspondant au Centre Caribéen de la vie Amérindienne,
- N2c correspondant au projet de cassaverie.

La zone comprend :

- Des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, figurant sur le plan de zonage,
- Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte, car il comporte des prescriptions supplémentaires, notamment la conformité aux normes parasismiques et paracycloniques en vigueur.

Une partie de la zone est concernée par un ou des aléas forts (inondation, mouvement de terrain) au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. La révision du Plan de Prévision des Risques a été prescrite par arrêté préfectoral du 03 septembre 2024. Selon les cas, une étude de risques ou la procédure d'aménagement global devront être réalisées au préalable. Il pourra être en outre fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme modifié suite au décret 2007-18 du 05 janvier 2007 après examen spécifique de chaque demande (principe dit de précaution).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, la sécurité des personnes. La sécurisation des projets doit être réalisée sans aggraver les risques par ailleurs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées ci-dessous.

AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations à condition d'être strictement destinées au fonctionnement des activités agricoles et forestières y compris les lieux de stockage ;

Pour l'ensemble de la zone N2, pour les constructions existantes :

- L'amélioration et la reconstruction (à l'exception des ruines) dans la limite de la surface existante
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la *surface de plancher* existante, et sans dépasser 150 m² de *surface de plancher*

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Pour le secteur N2a, Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'usine de traitement des eaux de Vivé.

Pour le secteur N2b, Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la réalisation, l'aménagement et au fonctionnement du Parc Caribéen de la vie amérindienne.

Pour le secteur N2c,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (exclusivement des constructions à caractère agritouristique) à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :
 - d'être exclusivement destinés à des gîtes ;
 - de présenter une surface de plancher de 150 m² au maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans le cadre du Parc caribéen de la vie amérindienne :
 - Les constructions destinées aux bureaux et aux commerces intégrés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'équipement culturel autorisé,
 - Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de l'équipement culturel autorisé,
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leurs réalisations contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique et que leurs réalisations soient liées :
 - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - Ou à des aménagements paysagers,
 - Ou à des aménagements hydrauliques,
 - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - Ou à la sécurité des biens ou des personnes.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-après ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la qualité urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- N2a : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 5%.
- N2b : *L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 10%.
- N2c : *L'emprise au sol* maximale est fixée à 20%.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 mètres au faîtage.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

Dans les secteurs N2c : les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Pour les secteurs N2, Les constructions s'implantent en respectant les dispositions ci-après, définies en fonction de la nature de la voie.

Les constructions doivent se situer au minimum à :

- 11 mètres de l'axe d'une voie communale
- 12 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 14 mètres de l'axe d'une voie nationale

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

Dans le secteur N2c : aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe de RN1 et à moins de 10 mètres des berges des ravines et rivières et du Domaine Public Maritime.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 4 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Pour les secteurs N2c : les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de 2 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions principales est fixée à 6 mètres en tout point débord de toiture compris.

Pour le secteur N2c : il n'est pas fixé de règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

Ce retrait doit être au minimum de 10 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou ravines.

PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façade.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

LES TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente minimale est de 15°. L'utilisation de matériaux réfléchissants est proscrite.

Les toitures-terrasses sont interdites.

LES FAÇADES

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

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

LES ELEMENTS TECHNIQUES :

LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES EDICULES ET GAINES TECHNIQUES

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux *façades* et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, climatiseurs, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la *façade* ou s'harmonisant avec elle.

LES ANTENNES

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) installées en toiture doivent l'être de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

LES INSTALLATIONS D'ENERGIES ALTERNATIVES

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

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

L'implantation de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire posées sur sol, de type ferme photovoltaïque, est interdite.

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

LES CLOTURES :

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

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux *clôtures* des terrains occupés par des *constructions et installations nécessaires aux services publics* lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Dans le secteur N2c :

- Les toitures-terrasses sont autorisées,
- La couleur des façades sera choisie dans les tons s'insérant au mieux dans le paysage,
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :
 - en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent,

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

- De la même façon, les chauffe-eau solaires, mais aussi blocs de climatisation doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public,
- Les réservoirs de recueil des eaux de pluie, citernes ou cuves, dispositifs de rangements des containers à ordures doivent, dans la mesure du possible, être implantés de façon à ce que leur impact depuis l'espace public soit réduit ou masqué par un écran végétal.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Elles devront être camouflées au maximum (haies vives ou autres plantations) notamment depuis l'intérieur du site.

LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics*.

Dans les secteurs N2c et N2d :

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

- Les plantations nouvelles sont encouragées,
- Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux,
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées et plantées,
- Les dépôts, les citernes, les aires de stockage et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

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

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont interdits.

Cependant,

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

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

PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière pratique, afin que leur usage soit encouragé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, couverts ou non.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de *surface de plancher*

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le secteur N2c et N2d : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les parkings doivent ainsi être paysagers et traités en pelouse et les poches de stationnement traitées en gazon.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés / usagers / clientèle ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

NORMES TECHNIQUES

Les rampes d'accès au *sous-sol* ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5% de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m².

Ces stationnements peuvent être réalisés à l'extérieur du bâtiment et doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

LES ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

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

Il peut également être refusé si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

LES VOIES NOUVELLES :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**EAU POTABLE :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

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

EAUX USEES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement aux eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à privilégier pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément à l'avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et sous-sol. L'évacuation des eaux pluviales et épurées ne devra créer aucune nuisance dans la destination finale ou sur les propriétés voisines. Elles devront être canalisées jusque dans l'exutoire. Des noues paysagères ou autres espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le terrain afin de permettre l'écoulement des eaux vers l'exutoire.

Le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 10l./s./hectare.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont imposés avec une réutilisation appropriée (arrosage, eaux sanitaires,) conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux issues des parkings et des voies privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

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

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

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DECHETS

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

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

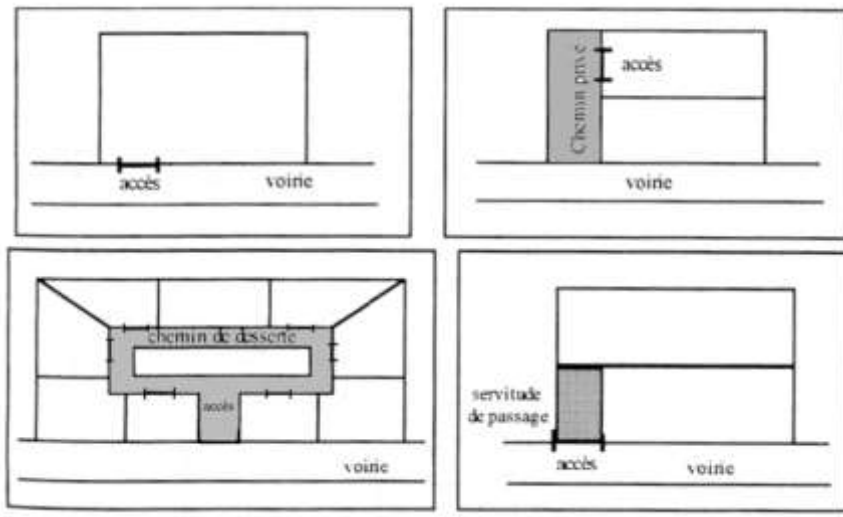
GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs, mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

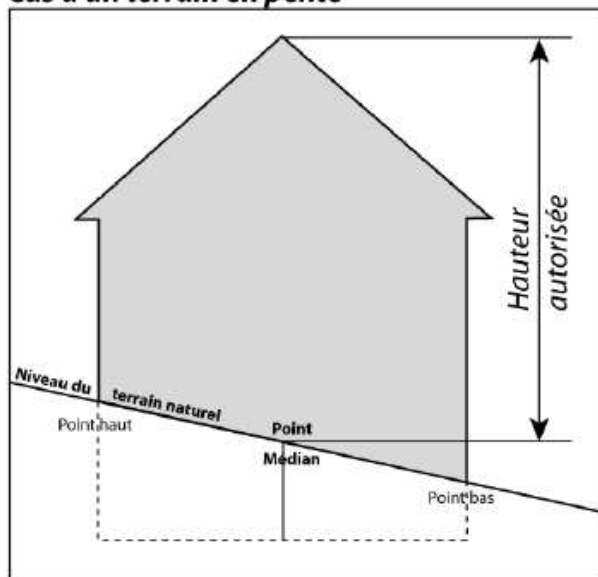
Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance, mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Cas d'un terrain en pente



☞ La hauteur au faîte se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).

Immeuble bâti non conforme :

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

La surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est-à-dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Vues directes :

Au sens du présent règlement sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,

les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,

les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,

les marches et palier des escaliers extérieurs,

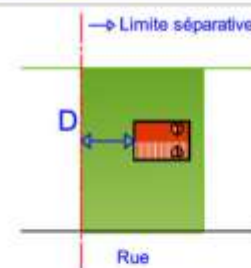
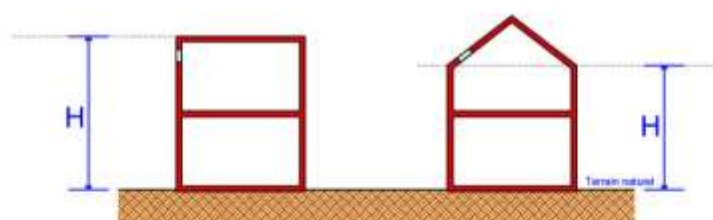
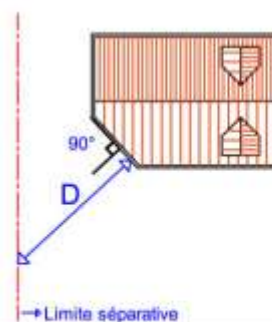
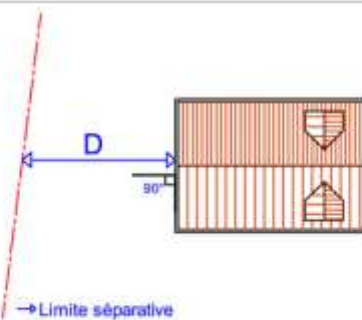
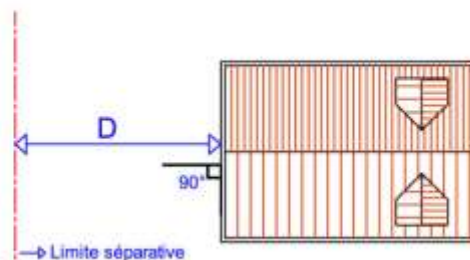
les pavés de verre,

les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

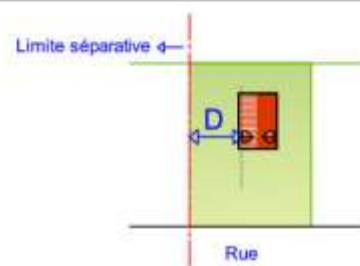
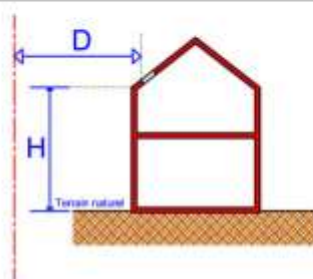
Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



D = distance minimale à respecter au droit des vues directes



Cas d'une lucarne ou d'un châssis de toit



Cas d'un balcon

