



PLU

VILLE DE SAINTE-ANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **02/07/2004**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **10/08/2022**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **27/12/2023**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

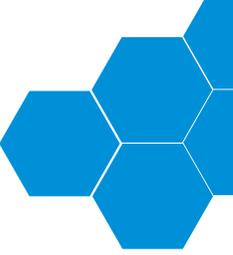
Le Maire, Jean-Michel GEMIEUX



ARRÊT PROJET

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION



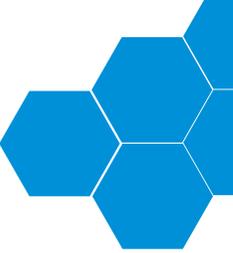
TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 05
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 13
ZONE U1	p. 15
ZONE U2	p. 31
ZONE U3	p. 45
ZONE UP	p. 59
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p. 69
ZONE 1AU	p. 71
ZONE 1AUT	p. 85
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 97
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 111
TITRE 6 - ANNEXES	p. 127



TITRE

1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



AVERTISSEMENT

La Ville de SAINTE-ANNE, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1^{er} janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de SAINTE-ANNE, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques du-dit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de SAINTE-ANNE. Conformément aux articles R.151-10 et R.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement est constitué de deux parties :

- le règlement écrit (pièce n°4) ;
- le règlement graphique (pièce n°5).

ARTICLE. DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National

d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

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 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.
4. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
5. Rappels :
 - 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.

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."

ARTICLE. DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Tel qu'il l'est mentionné à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

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 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 zones urbaines se caractérisent par des secteurs spécifiques, notamment U1p et U2t, au sein desquels les règles de constructions sont différentes compte tenu de leur localisation et de leur typologie.

Les dispositions des différents chapitres du Titre 2, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone U1, zone U2, zone U3 et zone UP.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « 1AU ». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU distingue 3 zones à urbaniser :

- les zones 1AU de Crève-Coeur et de Fond Repos ;
- la zone 1AUt de la Pointe Marin.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre 3 du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Le PLU de SAINTE-ANNE distingue quatre secteurs A :

- le secteur A1 qui correspond aux espaces agricoles conventionnels présentant des richesses agronomiques ;
- le secteur ATL : il correspond aux espaces agricoles remarquables littoraux et espaces agricoles situés dans le périmètre du SMVM ;
- le secteur At qui correspond aux activités liées à l'agritourisme.

Les dispositions du Titre 4 du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Le territoire est composé de 5 secteurs naturels :

- le secteur N1 : il correspond aux espaces naturels et boisés terrestres présentant une protection forte ;
- le secteur N1t : il correspond au camping municipal anse des Prunes ;
- le secteur N2 qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Le secteur Nt qui correspond aux activités touristiques et de loisirs ;
- le secteur NM qui correspond au domaine public maritime ;

- le secteur NMr qui correspond au domaine public maritime remarquable.

Les dispositions du Titre 5 du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE. DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

ARTICLE. DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

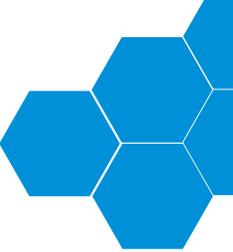
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE. DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent



toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE. DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE. DG.8 EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

N°	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Création liaison piétonne Bourg-Pointe du Marin	Mairie	2 440 m ²
2	Élargissement et aménagement de voirie	Mairie	950 m ²
3	Aménagement du carrefour du stade	CTM	3 480 m ²
4	Création voie de désenclavement	Mairie	1 935 m ²
5	Élargissement et aménagement de voirie Derrière Morne	Mairie	1 170 m ²
6	Élargissement et aménagement de voirie Derrière Morne	Mairie	3 440 m ²
7	Aménagement ouvrage hydraulique	Mairie	3 080 m ²
8	Élargissement voirie	Mairie	2 415 m ²
9	Aménagement du carrefour de Beauregard	CTM	8 115 m ²
10	Aménagement de la place du marché	Mairie	1 745 m ²
11	Amélioration de la route Caritan - aménagement chemin piétonnier	Mairie	5 900 m ²
12	Liaison Bourg - Plateau de Bellevue	Mairie	4 465 m ²



13	Élargissement des voies menant au Quartier Belfond	Mairie	8 420 m ²
14	Élargissement des voies menant au Quartier Bareto	CTM	16 210 m ²
15	Élargissement et aménagement de voirie Barrière la Croix	Mairie	1 305 m ²
16	Élargissement et aménagement de voirie Cap Chevalier	Mairie	545 m ²
17	Aménagement des accès à la plage de l'Anse Trabaud	Mairie	36 260 m ²
18	Création d'un parking pour le site des Salines	CTM	50 660 m ²

ARTICLE. DG.9 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le PLU identifie 1 emplacements réservés au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
A	ZONE 1AU Crève-Coeur	30% min.
B	ZONE 1AU Fond-Repos	30% min.

ARTICLE. DG.10 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE. DG.11 LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme

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.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

ARTICLE. DG.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs



règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme. L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE. DG.13 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme humides sur le document graphique, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE. DG.14 DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE. DG.15 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré par l'Etat. Il régit l'utilisation du sol en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. À ce titre, il doit être annexé au PLU, en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

ARTICLE. DG.16 CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET RAVINES

Il est rappelé qu'en application du décret n°48-693 du 31 mars 1948 un espace de 10

mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des lits des cours d'eau et ravines.

ARTICLE. DG.17 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA MARTINIQUE RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT ET À LA PROTECTION DU LITTORAL

Conformément à l'article L.121-38 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles L.121-1 à L.121-37 du code de l'urbanisme sont applicables en Martinique, à l'exception des articles L. 121-12, L. 121-13, L. 121-16, L. 121-17 et L.121-19, et sous réserve des dispositions des articles L.121-39 à L.121-51 du code de l'urbanisme.

article L.121-39 du code de l'urbanisme

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, l'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut être autorisée par l'autorité administrative compétente de l'État, en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette autorisation est refusée si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ou si elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

article L.121-40 du code de l'urbanisme

Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :

- 1° L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- 2° Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.

article L.121-42 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

article L.121-43 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.

article L.121-45 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, à l'article L. 5331-4 de ce code.



A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

article L.121-46 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

article L.121-47 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Les terrains situés dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.

article L.121-48 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997 (...), et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

article L.121-49 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date du 1er janvier 1997 (...), situés dans la bande littorale définie à l'article L.121-45 et à proximité des parties urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures

artisanales, des équipements touristiques et hôteliers. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

article L.121-50 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

Le décret prévu à l'article L.121-23 comporte également, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

article L.121-51 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme

En Martinique, la servitude transversale peut également être instituée, outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins cinq cents mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage. L'emprise de cette servitude est de trois mètres de largeur maximum. Elle est distante d'au moins dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010. Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques que si les terrains ont été acquis de l'État avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.

ARTICLE. DG.18 DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.



TITRE

2

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

Caractéristiques de la zone U1

La zone U1 correspond aux secteurs anciens de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics, ... La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles du centre-ville.

La zone U1 comporte un secteur spécifique, le secteur U1p, correspondant à un tissu patrimonial du centre-bourg originel.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

La zone U1 présente également une représentation graphique afin de préserver le commerce linéaire de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE U1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - les commerces et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U1.2.
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le long des axes commerciaux identifiés au plan de zonage.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones U1 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U1.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U1.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux

- habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE U1.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à conditions que celles-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.
- 2.1.3. Les activités de bureaux à la condition qu'elles respectent les normes en vigueur.
- 2.1.4. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - 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.
- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.



ARTICLE U1.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 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.
- 3.1.2. Les prescriptions de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ou touristique ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U1.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. Non réglementée.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.

- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de ventilation, locaux techniques.

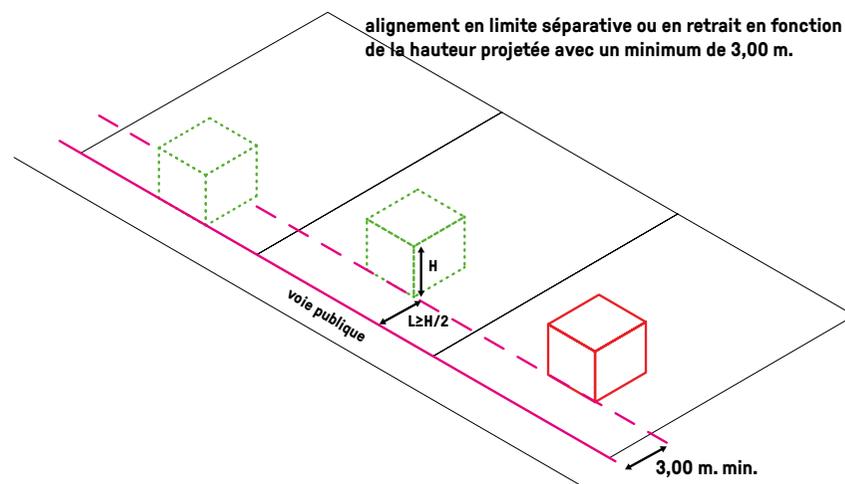
4.2.3. Dispositions applicables

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 8,50 mètres.
- 4.2.3.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 3,50 mètres.
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone U1 à l'exception du seul secteur U1p

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- 4.3.1.2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les saillies de balcon ne sont autorisées que sur les étages dans la limite d'un décrochement de 0,80 mètre maximum par rapport à la verticale du trottoir.



4.3.2. Dispositions générales applicables au seul secteur U1p

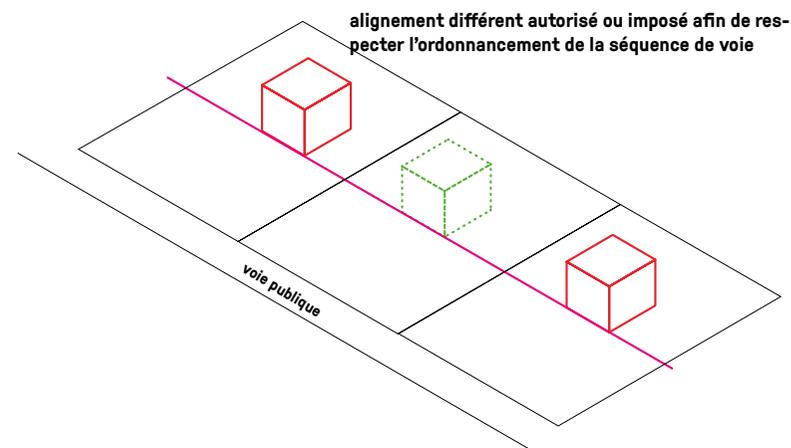
- 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies

et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

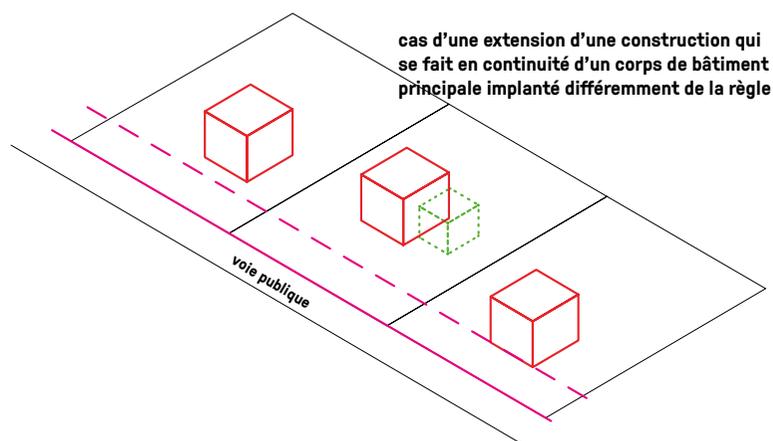
4.3.3. Dispositions particulières applicables

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.3.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.3.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



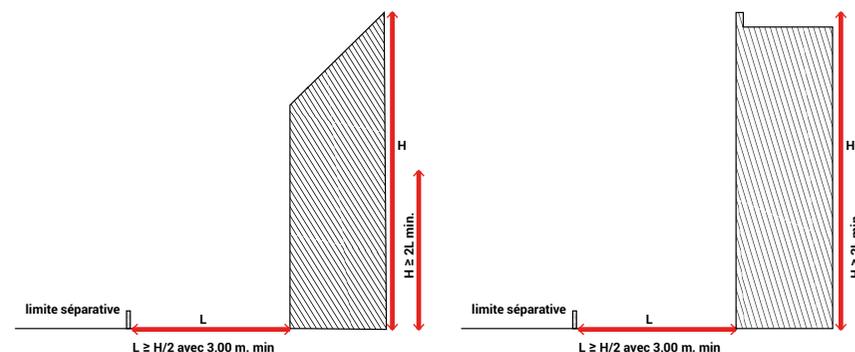
- 4.3.3.3 Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.
- 4.3.3.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- 4.3.3.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.3.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.3.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la

distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime (DPM), il est institué une marge de recul de 5,00 mètres minimum à partir de la limite du terrain vers le DPM.
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.
- 4.5.2. Non réglementée dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1.5

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.

- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement



architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue.

5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.

5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés doivent être de teinte marron, rouille ou tuile à l'exclusion de toute teinte sombre et noire.

5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.

5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.

5.6.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

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

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire

doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la

composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE U1.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre



abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 6.1.1.3. En zone U1, la superficie minimum de la surface de l'unité foncière devant être traitée en espaces libres n'est pas réglementée. Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 100 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares, zones humides, ravines et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et

strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U1.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des

constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, ni présenter de risques pour les usagers des voies publiques.

- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
 - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. 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.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose

la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

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

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :



Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
HABITAT	<p><u>Logements :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60 m² de surface plancher • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements <p>Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</p> <p><u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>
ACTIVITÉ SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p><u>Bureau :</u> Il est exigé 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.</p>
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<p><u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m² de surface plancher de restauration.</p> <p><u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent.</p> <p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. Non réglementé.

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U1.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE U1.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

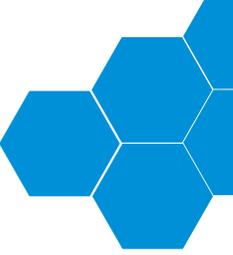
- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Le présent PLU ne s'oppose pas à cette possibilité.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de



l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les brises-soleil.

- 9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition que ces dispositifs soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Caractéristiques de la zone U2

La zone U2 correspond aux différents quartiers périphériques du centre ancien de la commune, à l'intérieur desquels se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics,...

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires du quartier.

La zone U2 comporte un secteur spécifique, **le secteur U2t**, dédié aux activités touristiques et hôtelières.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE U2.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**1.1.1. Dispositions applicables à la zone U2, à l'exception du seul secteur U2t**

- 1.1.1.1. Dans les zones U2 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - les commerces et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U2.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U2.2.

1.1.2. Dispositions applicables au seul secteur U2t

- 1.1.2.1. Dans le secteur U2t du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - l'habitat ;
 - les commerces et activités de services à l'exception de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services liés à un équipement touristique et de loisirs ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones U2 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U2.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U2.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE U2.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à conditions que celles-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.
- 2.1.3. Les activités de bureaux à la condition qu'elles respectent les normes en vigueur.
- 2.1.4. Les constructions à destination d'entrepôts ne sont autorisées que si elles sont intégrées à un commerce existant et qu'elles soient nécessaires à son exploitation.
- 2.1.5. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des



conditions de circulation ;

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- 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.

2.1.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

ARTICLE U2.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Pour la zone U2, à l'exception du seul secteur U2t, il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
- 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.

3.1.2. Les prescriptions de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U2.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 40% de la superficie du terrain.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîçage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone U2

4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres.

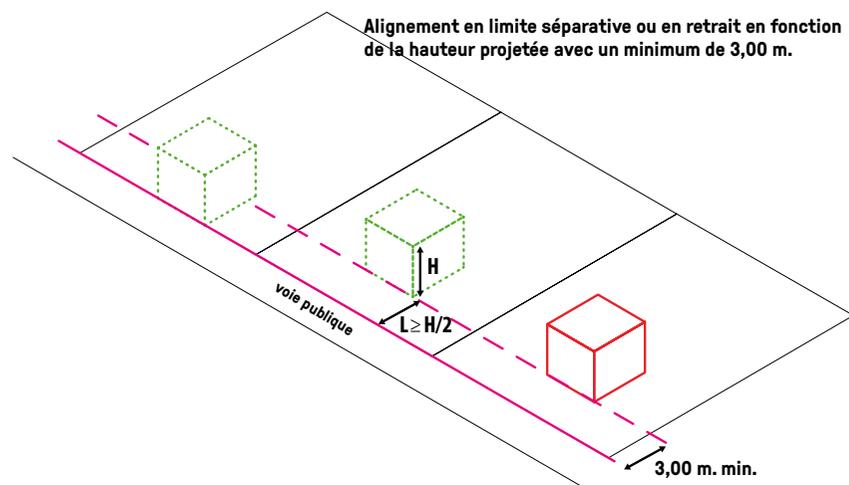
4.2.3.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 3,50 mètres.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables

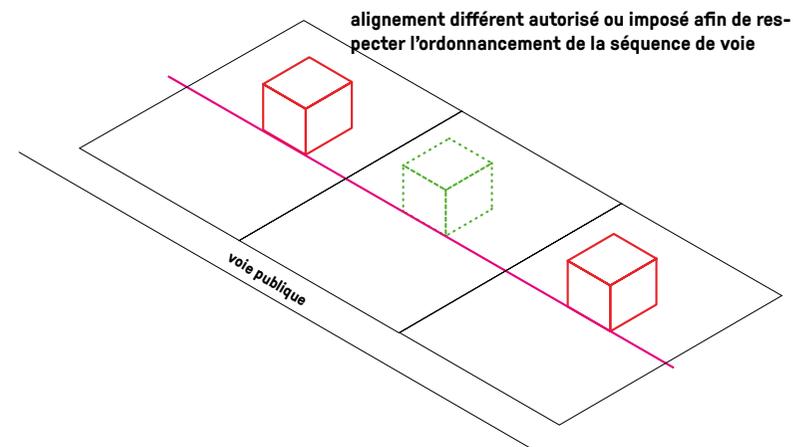
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- 4.3.1.2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les saillies de balcon ne sont autorisées que sur les étages dans la limite d'un décrochement de 0,80 mètre maximum par rapport à la verticale du trottoir.



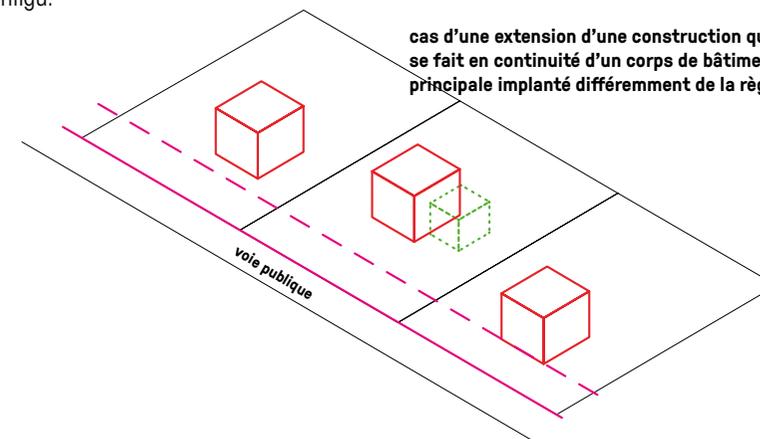
4.3.2. Dispositions particulières applicables

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.2.3 Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à

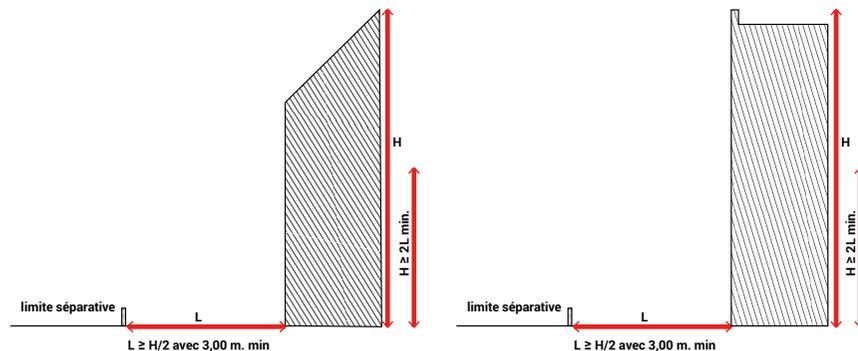
l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



- 4.4.1.2. Dans le cas d'une opération groupée, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et celles de terrains riverains.

4.4.2. Dispositions particulières

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.
- 4.5.2. Non réglementée dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenues.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés ne doivent pas employer de teinte sombre ou noire.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.



5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf pour des motifs techniques dûment justifiés.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, ...) est interdit.
- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.
- 5.6.5. Les clôtures doivent être doublées de haie vive.
- 5.6.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

- 5.9.1. Non réglementés.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE U2.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

- 6.1.1.3. En zone U2, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés. Par ailleurs, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 75 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant,



assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit

de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U2.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
 - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. 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.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de

la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
HABITAT	<p><u>Logements :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60 m² de surface plancher • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements <p>Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</p> <p><u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>
ACTIVITÉ SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p><u>Bureau :</u> Il est exigé 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.</p>
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>



COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m ² de surface plancher.
	<u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m ² de surface plancher de restauration.
	<u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m ² de surface plancher.
	<u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent.
	Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. Non réglementé.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U2.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE U2.9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1.

EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3.

EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4.

DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5.

ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.



9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Le présent PLU ne s'oppose pas à cette possibilité.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les brises-soleil.

9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition que ces dispositifs soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Caractéristiques de la zone U3

La zone U3 correspond aux quartiers de la commune qui se sont développés peu à peu. Ces quartiers ont une vocation principale d'habitat, le plus souvent individuel, groupé ou non.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE U3.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones U3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - le commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article U3.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones U3 du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U3.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article U3.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE U3.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à conditions que celles-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.
- 2.1.3. Les constructions à destination d'entrepôts ne sont autorisées que si elles sont intégrées à un commerce existant et qu'elles soient nécessaires à son exploitation.
- 2.1.4. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - 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.
- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.



ARTICLE U3.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 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.

- 3.1.2. Les prescriptions de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U3.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 30% de la superficie du terrain.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtage de toiture ou l'acrotère.

- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone U3

- 4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 7,50 mètres.
- 4.2.3.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 3,50 mètres.
- 4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

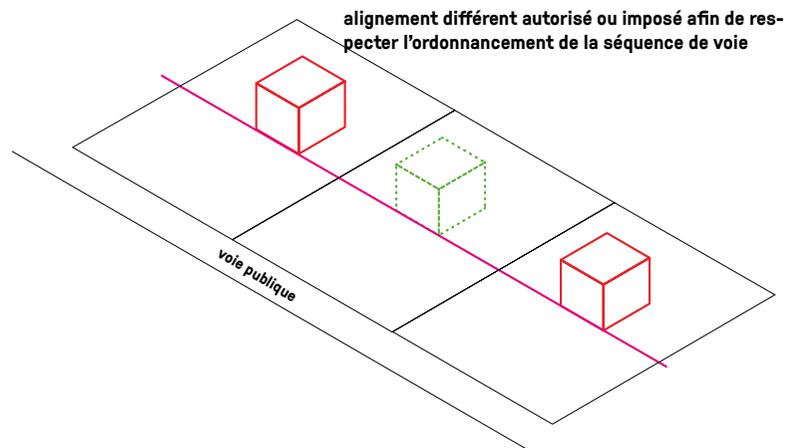
4.3.1. Dispositions générales applicables

- 4.3.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait. Le recul ou marge d'isolement (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur des la construction ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.
- 4.3.1.2. Dans le cas d'une opération au sein de laquelle une ou plusieurs voiries de desserte interne sont prévues, il est exigé que les constructions ou installations nouvelles soient édifiées à l'alignement ou en retrait, avec un recul au moins égal à 3,00 mètres.

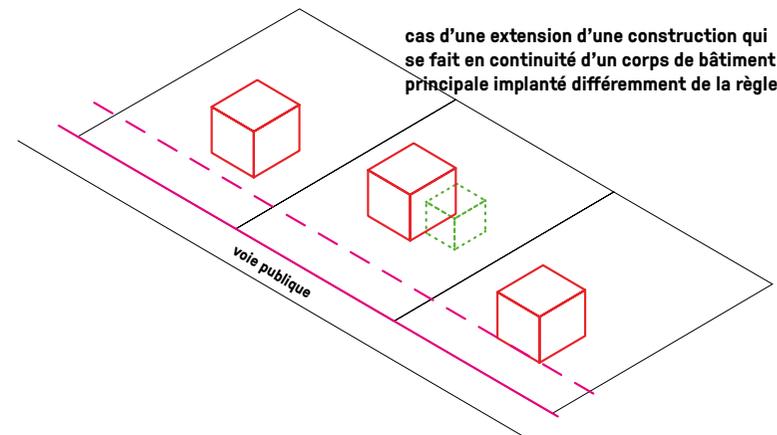
4.3.2. Dispositions particulières applicables

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

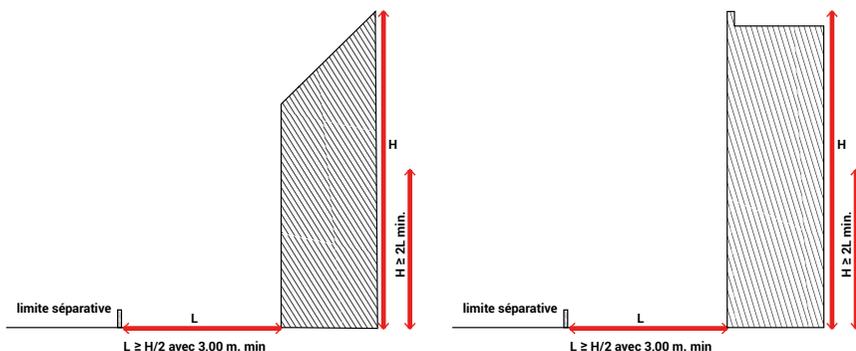
4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées



avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.1.2. Dans le cas d'une opération groupée, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et celles de terrains riverains.

4.4.2. Dispositions particulières

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime (DPM), il est institué une marge de recul de 10,00 mètres minimum à partir de la limite du terrain vers le DPM.
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.
- 4.5.2. Non réglementée dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.

- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement

architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue.

- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés ne doivent pas employer de teinte sombre ou noire et privilégier les teintes marrons, rouille ou tuile.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf pour des motifs techniques dûment justifiés.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.



- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.
- 5.6.5. Les clôtures doivent être doublées de haie vive.
- 5.6.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter

les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- 5.8.1.2. Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.9.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE U3.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 6.1.1.3. En zone U3, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés. Par ailleurs, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 50 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes

doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau



doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE U3.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
 - toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être

considérée comme une tranche entière ;

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. 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.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. Cas pour les extensions et/ou surélévations

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. Cas pour les changements de destination ou les divisions

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

7.2.3. Cas pour les travaux de réhabilitation

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
HABITAT	<p><u>Logements :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au minimum 1 place par logement dont la superficie est inférieure à 60 m² de surface plancher • au minimum 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 61 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements <p>Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</p> <p><u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<p><u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m² de surface plancher de restauration.</p> <p><u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent.</p> <p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. Non réglementé.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U3.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE U3.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Le présent PLU ne s'oppose pas à cette possibilité.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de



l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les brises-soleil.

9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.3. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition que ces dispositifs soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Caractéristiques de la zone UP

La zone UP correspond aux secteurs accueillant les installations et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'y applique tend à permettre l'évolution des bâtiments et donner les moyens d'améliorer le fonctionnement des occupations du sol autorisées afin de s'adapter aux évolutions sociétales et aux normes d'agissant d'équipements recevant du public.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE UP.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - les constructions à destination de l'habitat ;
 - le commerce et activités de services ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UP.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE UP.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 2.1.1. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - 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.

ARTICLE UP.3**CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT****3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

- 3.1.1. Non réglementée.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Non réglementée.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables

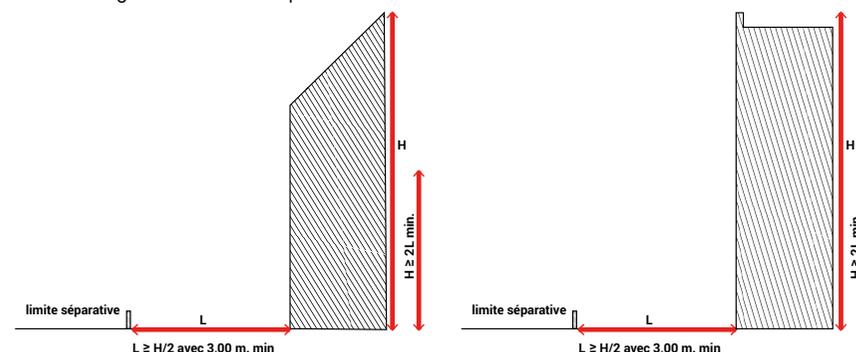
- 4.3.1.1. Les constructions ou installations doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
 - ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point

le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.2. Dispositions particulières

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UP.5

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit, à l'exception des verrières qui peuvent être autorisées pour des raisons de fonctionnalité.
- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.3. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.



5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différent peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.
- 5.6.5. Les clôtures doivent être doublées de haie vive.
- 5.6.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

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

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UP.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 6.1.1.3. En zone UP, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces. Par ailleurs, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 100 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.2. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares, zones humides, ravines et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UP.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du



11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière ;
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
 - quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.5. 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.

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

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements des sous-destinations
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. Non réglementé.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UP.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE UP.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.5.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.



TITRE

3

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
À URBANISER**

Caractéristiques de la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation de Crève-Coeur et de Fond-Repos.

Cette zone est mixte mais sa fonction principale demeure résidentielle.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par des orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE. En sus de la réglementation, la zone 1AU1 est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Martinique. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.



SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
 - le commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article 1AU.2 ;
 - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans les zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AU.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 1.2.2. Dans les zones soumises à un risque naturel, toute construction nouvelle ou extension est

interdite.

- 1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE 1AU.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne représentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à conditions que ceux-ci soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et aux normes en vigueur.
- 2.1.3. Les constructions à destination d'entrepôts ne sont autorisées que si elles sont intégrées à un commerce existant et qu'elles soient nécessaires à son exploitation.
- 2.1.4. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - 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.

- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.
- 2.1.7. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
 - garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
 - être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telles que présentée dans la pièce n°3 du PLU.

ARTICLE 1AU.3**CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT****3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

- 3.1.1. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone 1AU est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage :
- Emplacement réservé n°A : 30% minimum.
 - Emplacement réservé n°B : 30% minimum.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE****4.1.1. Dispositions applicables à la zone 1AU**

- 4.1.1.1. L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 40% de la superficie du terrain.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE**4.2.1. Dispositions générales**

- 4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faîtiage de toiture ou l'acrotère.

- 4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que éléments de ventilation, locaux techniques.

4.2.2. Dispositions applicables à la zone 1AU

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres.
- 4.2.2.2. La hauteur maximale des annexes, ne peut excéder 3,50 mètres.

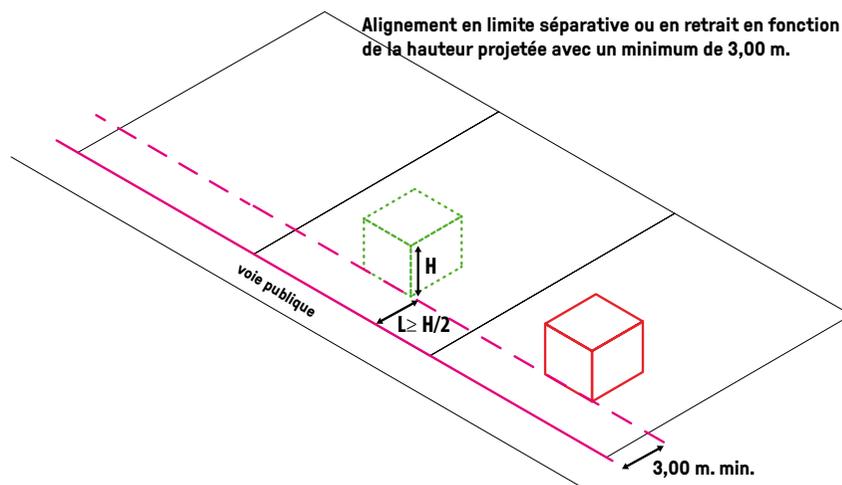


4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait. Le recul ou marge d'isolement (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.3.2. Dispositions particulières applicables

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.2.1 Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (escalier, ascenseur, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

4.3.2.2. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

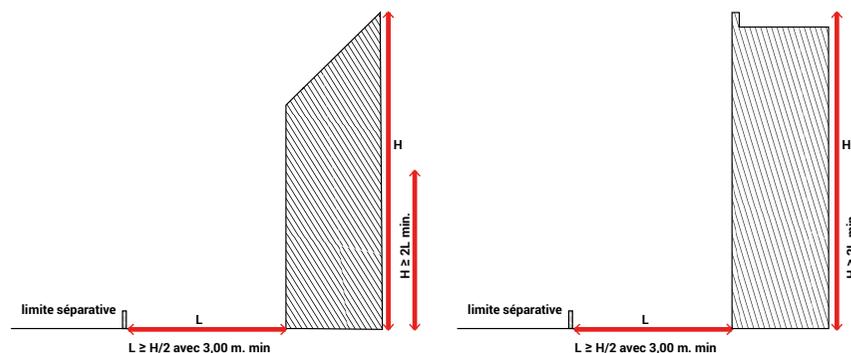
4.3.2.3. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.4. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Le recul ou marge d'isolement (L) doit être tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



4.4.1.2. Dans le cas d'une opération groupée, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et celles de terrains riverains.

4.4.2. Dispositions particulières

4.4.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

4.5.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le cas de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, 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.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
- permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et



aux toitures.

- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Il est demandé des teintes claires, à l'exception des petites surfaces où les couleurs peuvent être d'une teinte plus soutenue.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés doivent être de teinte marron, rouille ou tuile à l'exclusion de toute teinte sombre et noire.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitation d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggloméré, etc.) est interdit.
- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences. Les murs-bahut ne peuvent excéder une hauteur maximum de 0,50 mètres.
- 5.6.5. Les clôtures doivent être doublées de haie vive.
- 5.6.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas

porter atteinte visuellement et phoniquement :

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

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

5.8.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

5.8.2. Performances environnementales globales

5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

5.9. FAÇADES COMMERCIALES

5.9.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure de l'immeuble. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec

les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

ARTICLE 1AU.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 6.1.1.3. En zone 1AU, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés. Par ailleurs, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 50 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes



doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau

doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE 1AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être

considérée comme une tranche entière ;

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranche de 25 m² ; le ratio de 25 m² incluant les aires de manœuvres et les voiries desservant les places de stationnement. Le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. 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.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements des sous-destinations
HABITAT	<p><u>Logements :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m² de surface plancher • 2 places par logement dont la superficie est supérieure à 60 m² de surface plancher • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements <p>Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</p> <p><u>Hébergement :</u> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	<p><u>Artisanat et commerce de détails :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Restauration :</u> Il est exigé 1 place pour 10 m² de surface plancher de restauration.</p> <p><u>Activités de services :</u> Il est exigé 1 place pour 50 m² de surface plancher.</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier :</u> Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou équivalent.</p> <p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. Non réglementé.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégués d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE 1AU.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Dans l'ensemble de la zone et dans le cas d'un programme supérieur ou égal à deux logements, ceux-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes

d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Le présent PLU ne s'oppose pas à cette possibilité.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de



l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les brises-soleil.

9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition que ces dispositifs soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

Caractéristiques de la zone 1AUt

La zone 1AUt correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation de la Pointe Marin. Cette zone est à vocation principale d'activités touristiques et de loisirs. Elle correspond à un Espace d'Aménagement Touristique - EAT- identifié dans le Schéma d'Aménagement Touristique de Martinique)

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE. En sus de la réglementation, la zone 1AUt est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Martinique. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE 1AUt.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones 1AUt du Plan Local d'Urbanisme sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 1AUt.2.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AUt du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUt.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle que nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt.2 ;

1.2.2. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE 1AUt.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 2.1.1. Sont autorisés :
- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
 - les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services liés à un équipement touristique et de loisirs ;
 - les complexes de loisirs ;
 - les restaurants, centres touristiques ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.1.2. La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...) et aggravation des conditions de circulation ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.3. Les autres constructions et installations admises sont autorisées à la condition qu'elles soient en lien direct et nécessaire avec les destinations autorisées et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.1.4. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.
- 2.1.5. Les aires de stationnement liées aux installations et équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - 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 à des travaux et aménagements liés et nécessaires aux réseaux publics ;
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables.

- 2.1.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.
- 2.1.8. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentées dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.1.9. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.2.1. La hauteur maximale de toute construction ou installation, à l'exception des annexes, ne peut excéder 5,00 mètres.
- 4.2.2. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,00 mètres.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres.
- 4.3.2. Pour les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime (DPM), il est institué une marge de recul de 5,00 mètres minimum à partir de la limite du terrain vers le DPM (à voir car on a n'a pas le DPM et probablement projet en AOT donc pour moi à supprimer).

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$).

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne

intégration urbaine, paysagère, architecturale.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit, à l'exception des verrières qui peuvent être autorisées pour des raisons de fonctionnalité. Les couvertures doivent être de



couleur marron, tuile vert foncé, bleu ou rouille

- 5.4.2. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.3. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. CLÔTURES

- 5.5.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.5.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.5.4. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres. Toutefois, une hauteur différente peut être imposée pour des motifs de sécurité liés aux destinations autorisées dans la zone et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie des séquences.
- 5.5.5. Les clôtures doivent être doublées de haie vive.
- 5.5.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.5.7. Les dépôts autorisés doivent être clos et soustrait à la vue depuis l'espace public par la mise en place de clôtures doublées de haies végétales.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.7.1. Performances énergétiques

- 5.7.1.1. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

5.7.2. Performances environnementales globales

- 5.7.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

- 5.7.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE 1AUt.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- 6.1.1.3. En zone 1AUt, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés. Par ailleurs, il est demandé aux pétitionnaires que les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un espace végétalisé (type jardin) et être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie, à raison d'un arbre pour 100 m².

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m²

doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Pour les mares, zones humides, ravines et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent



être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE 1AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.4. 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.
- 7.1.5. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de

matériaux non imperméabilisants.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes ci-contre.

Destinations	Nombre d'emplacement des sous-destinations
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	<u>Artisanat</u> : • pour l'artisanat d'une surface plancher inférieure à 300 m ² , il est exigé 1 place pour 50 m ² de surface plancher.
	<u>Restauration</u> : il est exigé 1 place pour 10 m ² de surface plancher de restauration.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : il est exigé 1 place pour 50 m ² de surface plancher. Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. Non réglementé.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUt.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE 1AUt.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.5.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.5.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. 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.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Le présent PLU ne s'oppose pas à cette possibilité.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble



concernée ;

- les brises-soleil.

- 9.8.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition que ces dispositifs soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.8.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.8.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





TITRE

4

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Caractéristiques de la zone A

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.

La zone A est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur A1 qui correspond plus particulièrement aux espaces de richesses agronomiques ;
- le secteur AII qui correspond plus particulièrement aux espaces compris dans les périmètres de protection environnementale et paysagère, aux espaces soumis à des risques naturels tels que présentés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, ainsi qu'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 ;
- le secteur At qui correspond à l'agritourisme ;

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.



SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE A.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article A.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Toute construction, installation ou extension de construction dans la bande des Cinquante Pas Géométriques par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

1.2.2. Sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.3. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE A.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A1**

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans limite de 150 m² de surface de plancher totale.
- 2.1.3. 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..
- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. 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 implantées à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à la construction à destination d'habitat la plus proche.
- 2.1.6. 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.
- 2.1.7. 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.
- 2.1.8. 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.

2.1.9. 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 leur réalisation 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.

2.1.10. Les constructions et installations nécessaires à de 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.

2.1.11. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.

2.2. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR ATL SONT ADMIS

2.2.1. 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 :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) 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 ;
 - c) 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.
- 5° 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.
- 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 2.2.2. 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 leur réalisation 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.
- 2.2.3. Les constructions et installations nécessaires à de 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.
- 2.2.4. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR A1

- 2.3.1. Peuvent être implantés les installations, ouvrages, travaux, aménagements et constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet agri-touristique situé dans le prolongement d'une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans minimum, validé par la DAAF. La surface de plancher ne pourra excéder 150 m² par exploitation et devra se situer à proximité d'une surface bâtie existante sur l'exploitation.
- 2.3.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des

services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation du secteur.

ARTICLE A.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementée.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementée.



SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Dispositions applicables à la zone A à l'exception des seuls secteurs A1L et At

4.1.1.1. Les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières doivent faire l'objet d'une implantation de la construction sur le terrain établie au regard de la topographie du terrain pour réduire son impact visuel et garantir le libre écoulement des eaux pluviales. En ce sens, les constructions et installations nouvelles doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crêtes ou au fond d'un talweg.

4.1.2. Dispositions applicables au seul secteur A1L

- 4.1.2.1. Les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sont limités à 50 m² d'emprise au sol.
- 4.1.2.2. Conformément aux dispositions de l'article A.2.2., les extensions autorisées ne doivent pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total pour les constructions édifiées légalement à la date d'approbation du PLU.
- 4.1.2.3. Les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières doivent faire l'objet d'une implantation de la construction sur le terrain établie au regard de la topographie du terrain pour réduire son impact visuel et garantir le libre écoulement des eaux pluviales. En ce sens, les constructions et installations nouvelles doivent éviter d'être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crêtes ou au fond d'un talweg.

4.1.3. Dispositions applicables au seul secteur At

4.1.3.1. L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 30% de la superficie du terrain.

4.2. HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.

Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faitage de toiture ou l'acrotère.

4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de ventilation, locaux techniques.

4.2.2. Dispositions applicables à la zone A

4.2.2.1. Non réglementée à l'exception des constructions à destination d'habitat strictement lié et nécessaire à l'exploitation. Pour ces dernières, la hauteur maximale est limitée à 6,50 m.

4.2.2.3. Pour les seules extensions mesurées et limitées autorisées dans le présent règlement, celles-ci doivent obligatoirement s'inscrire dans le volume du corps du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension, sans jamais dépasser la hauteur de celui-ci.

4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait de 5,00 mètres minimum des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE A.5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale et paysagère ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.



- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés doivent être de teinte marron, rouille, vert foncé ou bleu.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf pour des motifs techniques dûment justifiés.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures doivent permettre le franchissement de la petite ou grande faune sauvage.

- 5.6.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Non réglementées.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et

sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE A.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables à la zone A

6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
- 6.2.2. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.



6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE A.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du

11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

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

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Non réglementé.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. Non réglementé.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE A.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.5.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. Non réglementé.

9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

An aerial photograph of a tropical coastal town, likely in the French West Indies, showing a mix of residential buildings, lush greenery, and a beach area. A large white graphic overlay is positioned on the right side of the image, featuring several hexagons of varying sizes. The largest hexagon contains the word 'TITRE' in bold black letters. To its right, a smaller hexagon contains the number '5'. Further to the right, the text 'DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES' is written in bold blue letters. The background shows a coastline with a sandy beach, turquoise water, and a dense forest of palm trees and other tropical vegetation. In the distance, rolling green hills are visible under a clear sky.

TITRE

5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Caractéristiques de la zone N

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». 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 prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette zone concerne également le domaine public maritime.

La zone N est divisée en plusieurs secteurs :

- Le secteur N1 qui correspond plus particulièrement aux espaces compris dans les périmètres de protection environnementale et paysagère, aux espaces soumis à des risques naturels tels que présentés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, ainsi qu'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 ;
- le secteur N1t qui correspond au site du camping municipal ;
- le secteur N2 qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent seulement être autorisées des constructions et des résidences

- démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Le secteur Nt qui correspond à un secteur touristique et de loisirs.
- le secteur NM qui correspond aux plages et au secteur maritime communal. Le secteur NM est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires ainsi que les installations, ouvrages, travaux, aménagements et constructions nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites. Ce secteur est représenté hors échelle graphique du fait de la limite fixée à 12 miles marins ;
- le secteur NMr qui correspond aux espaces maritimes compris dans les périmètres de protection environnementale et paysagère, aux espaces soumis à des risques naturels tels que présentés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, ainsi qu'aux espaces maritimes remarquables ou caractéristiques des équilibres biologiques tels qu'il est rappelé à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Ce secteur est représenté hors échelle graphique du fait de la limite fixée à 12 miles marins.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les aléas et les risques naturels marquant le territoire de SAINTE-ANNE et notamment :

- les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ;
- les aléas sismiques, mouvements de terrain, inondations, volcanique, cyclonique ;
- les nuisances de toute nature.

Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ****ARTICLE N.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Toute construction, installation ou extension de construction dans la bande des Cinquante Pas Géométriques par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

1.2.2. Sont interdits les usages des sols et activités suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers à l'exception du seul secteur N1 et N1f.

1.2.3. Les éoliennes avec une hauteur de mât supérieure à 12,00 mètres sont interdites.

ARTICLE N.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N1**

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.2.2. 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 :
- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) 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 ;
 - c) 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.

- 5° 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.
- 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 2.1.3. 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 leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole ou forestière 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.
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à de 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.
- 2.1.5. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il

était régulièrement édifié.

- 2.1.6. 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.
- 2.1.7. 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.

2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1, ET POUR LE SEUL SECTEUR N°1 SONT ADMIS

- 2.2.1. L'ouverture des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping) dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires,...).
- 2.2.2. 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 :
- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales

et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- b) 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 ;
- c) 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.
- 5° 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.
- 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 2.2.3. 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 leur réalisation soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole ou forestière 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.

- 2.2.4. 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.
- 2.2.5. Toute construction ou installation nouvelle ainsi que tout aménagement ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des habitats écologiques, notamment ceux participants à la reproduction des tortues marines.

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.2, ET POUR LE SEUL SECTEUR N2 SONT ADMIS

- 2.3.1. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.
- 2.3.2. Les travaux de rénovation, de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils étaient régulièrement édifiés.
- 2.3.3. 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. Ces extensions mesurées et limitées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elle se fasse 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.
- 2.3.4. 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.

2.4. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.3, ET POUR LE SEUL SECTEUR N1

- 2.4.1. La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit par sinistre, dès lors qu'il était régulièrement édifié.



- 2.4.2. Les travaux de rénovation, de réhabilitation et de mise aux normes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils étaient régulièrement édifiés.
- 2.4.3. 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'elle se fasse 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.
- 2.4.4. 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.

2.5. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.4, ET POUR LE SEUL SECTEUR NM

- 2.5.1. Sont autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.
- 2.5.2. Dans les zones de pêche, de cultures marines, les aménagements et installations exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et à l'exclusion de toute forme d'hébergement ;
 - et qu'ils soient en harmonie avec le site, les milieux et les constructions existantes ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.
- 2.5.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations :
- ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone;
 - et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
 - et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.
- 2.5.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

naturels et des paysages.

- 2.5.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale et à la sécurité civile.
- 2.5.6. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

2.6. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.5, ET POUR LE SEUL SECTEUR NMr SONT ADMIS

- 2.6.1. Sont autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.
- 2.6.2. Dans les zones de pêche, de cultures marines, les aménagements et installations exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et à l'exclusion de toute forme d'hébergement ;
 - et qu'ils soient en harmonie avec le site, les milieux et les constructions existantes ;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel.
- 2.6.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations :
- ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone;
 - et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
 - et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.
- 2.6.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.6.5. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.6.6. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale et à la sécurité civile.
- 2.6.7. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des

gestionnaires de celui-ci.

ARTICLE N.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

3.1.

MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementée.

3.2.

MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementée.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.2. Dispositions applicables à la zone N1 et N1t à l'exception des secteurs N2 et Nt

4.1.2.1. Les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sont limités à 50 m² d'emprise au sol.

4.1.2. Dispositions applicables au seul secteur N2

4.1.2.1. Conformément aux dispositions de l'article N.2.2., les extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite totale de la surface plancher maximale de 150 m² comprenant la surface plancher initiale et celle de l'extension.

4.1.3. Dispositions applicables au seul secteur Nt

4.1.3.1. Conformément aux dispositions de l'article N.2.2., les extensions autorisées ne doivent pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite totale de la surface plancher maximale de 150 m² comprenant la surface plancher initiale et celle de l'extension

4.2.

HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. Dispositions générales

4.2.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à la hauteur maximale absolue.
Dans le présent règlement, les hauteurs sont exprimées en hauteur maximale absolue au point le plus haut du bâtiment, à savoir le faitage de toiture ou l'acrotère.



4.2.1.2. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de ventilation, locaux techniques.

4.2.3. Dispositions applicables à la zone N1 à l'exception du secteur N2 et Nt

4.2.3.1. La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N.2 est limitée à 7,50 m au point le plus haut.

4.2.3.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.4. Dispositions applicables pour le secteur N2 et Nt

4.2.4.1. Les extensions mesurées et limitées autorisées dans le présent règlement doivent obligatoirement s'inscrire dans le volume du corps du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension, sans jamais dépasser la hauteur de celui-ci.

4.2.4.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4.2.4.3. Pour les unités foncières non bâties, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7,50 m au point le plus haut..

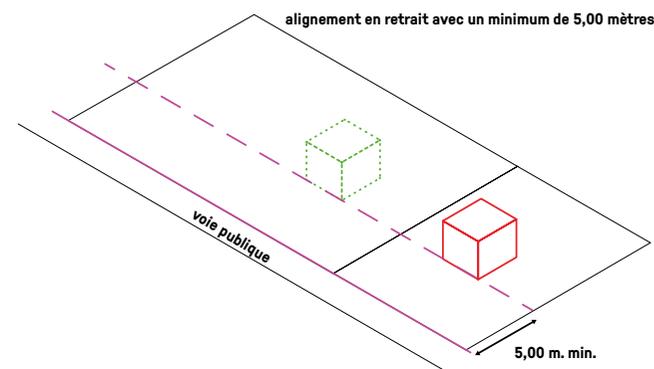
4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Dispositions générales applicables à la zone N1, à l'exception du secteur N2 et Nt

4.3.1.1. Non réglementées.

4.3.2. Dispositions générales applicables au secteur N2 et Nt

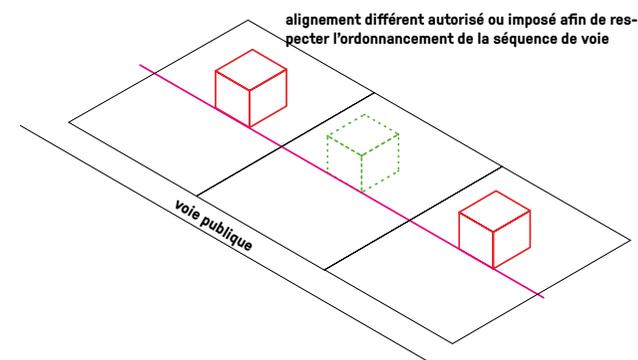
4.3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait de 5,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



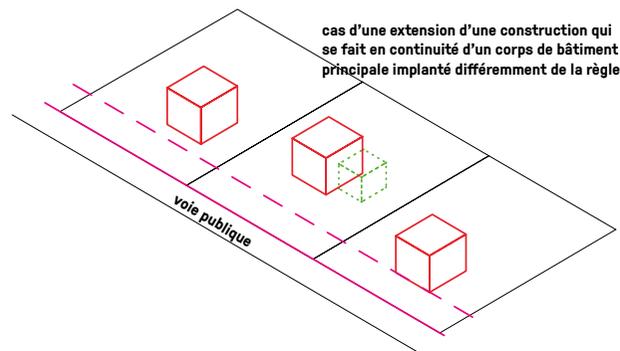
4.3.3. Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

4.3.3.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.



4.3.3.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



- 4.3.3.3. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- 4.3.3.4. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.3.5. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Dispositions applicables à la zone N1 à l'exception du secteur N2 et Nt

- 4.4.1.1. Non réglementé.es

4.4.2. Dispositions applicables au secteur N2 et Nt

- 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE N.5

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens et leurs annexes. Ainsi, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale et paysagère.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux un aspect et une couleur de parenté suffisante. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires



de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les enduits ou bardages extérieurs des constructions autorisées doivent faire l'objet d'une composition chromatique soignée destinée à assurer leur intégration dans le site. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant.
- 5.3.4. Les murs-pignon doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les toitures doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- 5.4.2. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux employés doivent être de teinte marron, rouille, vert foncé ou bleu.
- 5.4.3. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une

intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf pour des motifs techniques dûment justifiés.
 - Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.
- 5.6.2. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.3. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.4. Les clôtures doivent permettre le franchissement de la petite ou grande faune sauvage.
- 5.6.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre

en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, ... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques. Les installations liées à la captation d'énergie solaire doivent être aménagées de façon à ce qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Performances énergétiques

- 5.8.1.1. Non réglementées.

5.8.2. Performances environnementales globales

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique,

doivent être favorisées.

ARTICLE N.6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Définition

Les espaces libres correspondent aux espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent entre autres les jardins, les allées, les cours, les esplanades, les coursives, les espaces de jeux et les places de stationnement.

6.1.1. Dispositions applicables à la zone N

- 6.1.1.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les surfaces libres de construction doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

6.1.2. Plantations

- 6.1.2.1. Les aires de stationnement collectif et en plein-air doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places. Les aires de plus de 1000 m² doivent être divisées par des rangées d'arbres, de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 6.1.2.2. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.3. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent principalement être d'essence locale (les essences invasives et exotiques envahissantes sont interdites).

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

- 6.2.1. Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.113-1 du code de



l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

- 6.2.2. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - à la sécurité des personnes ;
 - ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils

garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit préférentiellement comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exécutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum conforme à la réglementation en vigueur
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE N.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules

électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

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

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Non réglementé.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. Non réglementé.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.7. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.



ARTICLE N.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
- En ce qui concerne les eaux usées domestiques, la création ou la modification d'installations d'assainissement non collectif doivent être conformes aux prescriptions du service compétent.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. EAUX PLUVIALES

- 9.3.1. Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau, ravines et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.
- 9.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- 9.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales doit être recherché prioritairement sur l'unité foncière. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales doit être privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales peuvent être collectées et ré-utilisées sur le terrain.
- 9.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- 9.3.5. En l'absence de réseaux, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

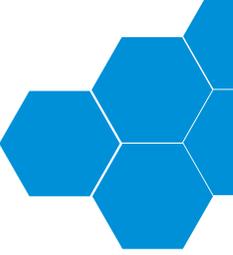
- 9.4.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.5. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.5.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.5.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.6. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.6.1. Non réglementées.



9.7. AUTRES RÉSEAUX

- 9.7.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.8. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.8.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.





TITRE

6

ANNEXES

LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE

Les nouveaux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme réglementent les destinations et sous-destinations.

Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Commerce et activités de service

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, ouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peut constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.



1. EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
2. HABITATION	Logement
	Hébergement
3. COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services avec accueil de clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Cinéma
	Bureaux et locaux administratifs publics accueillant du public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale
	Salle d'arts et de spectacles
	Équipements sportifs
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

LISTE DES DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ACCÈS

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

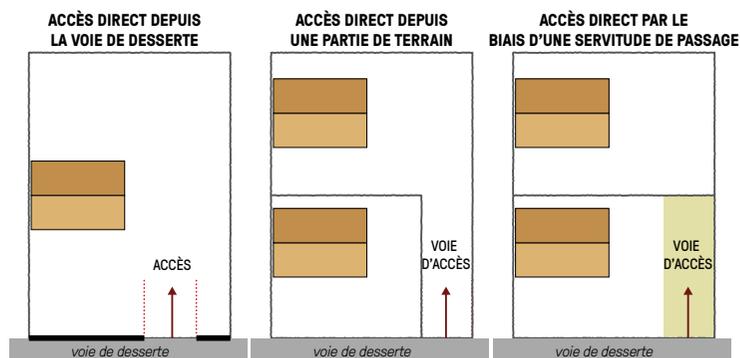


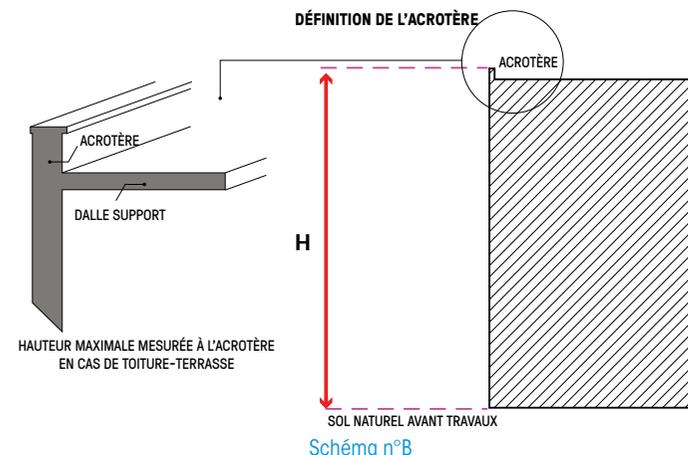
Schéma n°A

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

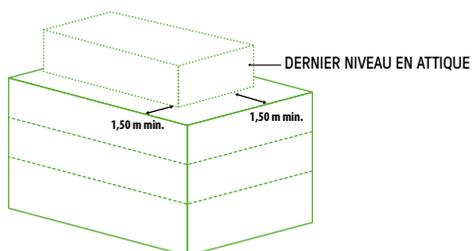


Schéma n°C

B

BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

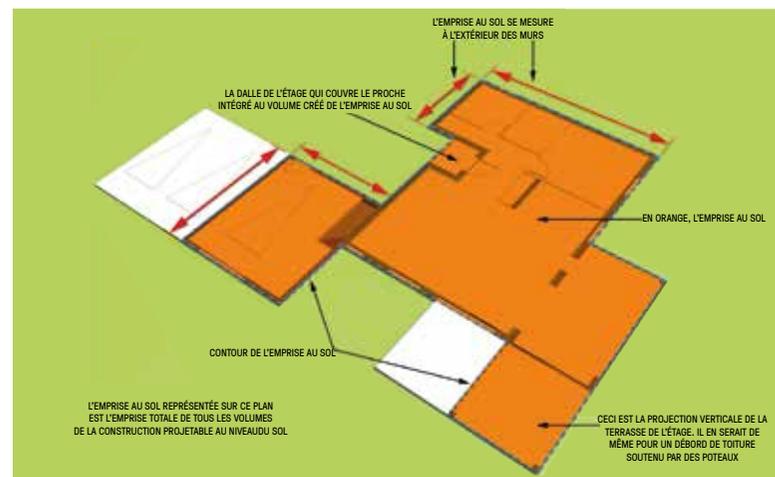


Schéma n°D

COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

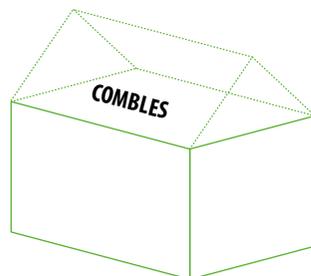


Schéma n°E

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

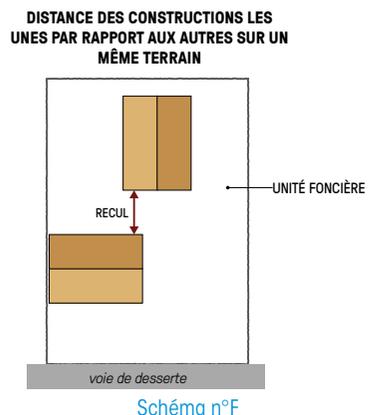
D

DÉFRICHEMENT

On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



E

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considérée comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ENCORBEMENT

Partie de construction formant sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des consoles, corbeaux ou segments de voûte s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



Schéma n°G

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

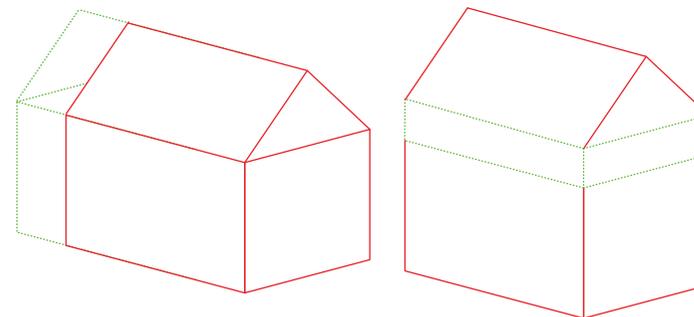


Schéma n°H

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

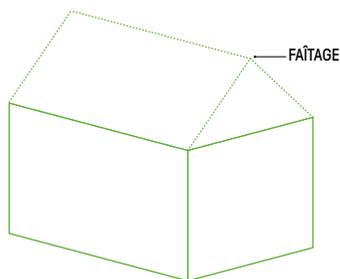


Schéma n°1

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

FAÇADE PRINCIPALE

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

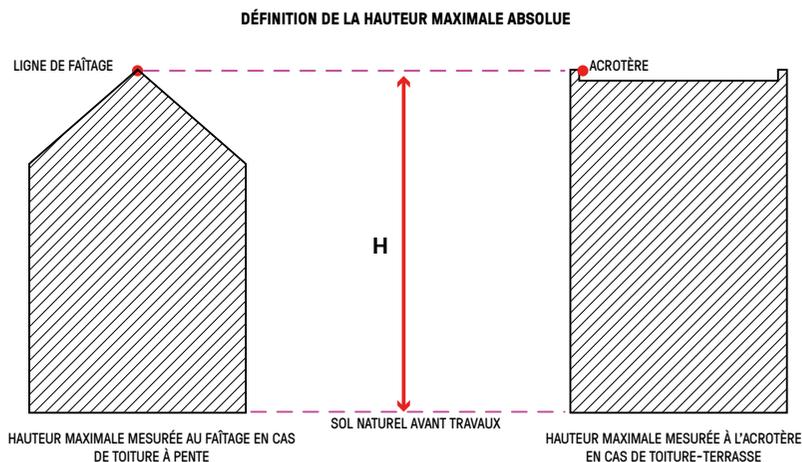


Schéma n°J

I

ÎLOT DE CHALEUR

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle «linéaire de façade», la longueur totale des façades implantées sur rue.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

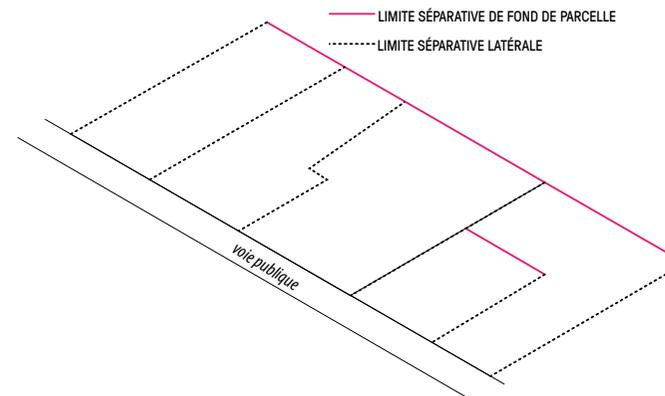


Schéma n°K



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

P

PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RÉHABILITATION

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

RECU OU RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU AUX LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT

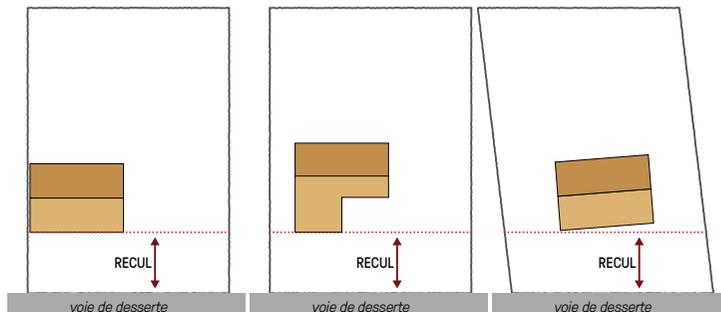


Schéma n°L

RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

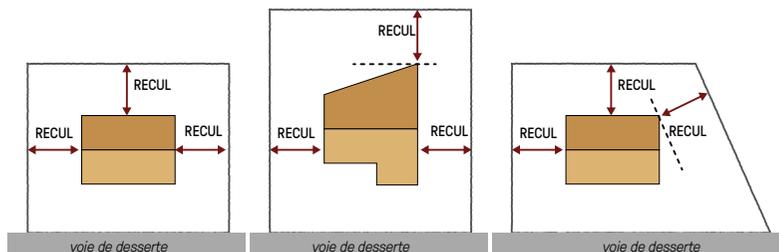


Schéma n°M

S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule un certains temps. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,40 mètres.

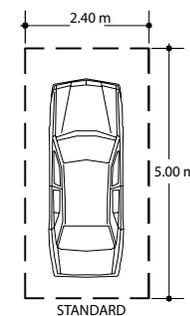


Schéma n°O

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

V

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme- Ministère de la Cohésion des Territoires).

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

Parcelle : M 847, 752, 751, 750, 350, 118, 116, 115, 114, 703

ASPECT DU BATI	GABARIT
<p>Typologie du bâti : Maison de bourg, maisons traditionnelles, maisons modernes</p> <p>Epoque supposée : 1900-1960</p> <p>Matériaux de façade : Moellons, maçonnerie, béton, bois</p>	<p>Nombre d'étages : RDC, 1 étage</p>

CRITERE DE PROTECTION

Historique
 Culturel
 Ecologique

CARTE DE LOCALISATION DES EBI



ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL

Parcelle : M 752

Place de l'abbé Morland

ASPECT DU BATI	GABARIT
<p>Typologie du bâti : Maison de bourg</p> <p>Epoque supposée : 1900-1920</p> <p>Matériaux de façade : Moellons et maçonnerie</p>	<p>Nombre d'étages : 1</p> <p>Surface bâtie (approx.) :</p>
OCCUPATION DU BATI	
<p>Occupation du rez-de-chaussée : Pharmacie</p>	<p>Occupation des étages : RDC</p>

CRITERE DE PROTECTION

Historique
 Culturel
 Ecologique

DESCRIPTION

Maison de bourg à étage et à mur gouttereau sur rue, construite en moellons et maçonnerie. Elle possède un volume simple, puisqu'elle se développe sur un niveau et cinq travées verticales. De facture modeste, elle présente tout de même quelques détails notables : chaînages d'angle, encadrements de baies, tables à la tyrolienne, balcon en fer forgé. Elle possède une architecture sobre avec une absence de modénature hormis les simples encadrements de baies en brique rouge qui contrastent dans le paysage. Un balcon en fer forgé court le long du premier étage. La façade principale sur la rue une porte d'entrée conduisant à un couloir. Cette maison est un marqueur du paysage urbain : c'est le seul élément bâti, qui se démarque par son gabarit et son architecture. La maison a servi de dépôt à médicaments, puis, à partir de 1920, de pharmacie. Située en face de la mairie, elle occupe une position urbaine particulièrement intéressante ; la maison a donc une forte présence dans l'espace public et constitue un point de repère, renforcé par la proximité de la place de la Mairie.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, 1 étage | Ecriture : Construction en béton | Balcon avec garde-corps en fer forgé le long du premier étage | Encadrement des baies en brique rouge



ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL



Parcelle : M 750		26, rue de l'Abbé-Saffache	
ASPECT DU BATI		GABARIT	
Typologie du bâti : Maison traditionnelle		Nombre d'étages : Rdc	
Epoque supposée : 1920-1940		Surface bâtie (approx.) :	
Matériaux de façade : Bois			
OCCUPATION DU BATI			
Occupation du rez-de-chaussée : Bijouterie		Occupation des étages : RDC	
CRITERE DE PROTECTION			
<input checked="" type="checkbox"/> Historique		<input type="checkbox"/> Culturel	
		<input type="checkbox"/> Ecologique	

DESCRIPTION

Cette maison est typique de l'organisation des maisons traditionnelles dans les bourgs anciens. Elle constitue un témoignage important de l'identité du bourg. Légèrement surélevée, elle est implantée à l'alignement de la rue. Les élévations sont en bois sur un solin en moellons. La maison comporte six ouvertures à persiennes, dont deux portes (alternance de fenêtres et de portes). La toiture à longs est à deux versants avec croupes. La couverture est en tôle ondulée. L'ensemble est homogène et équilibré ; le rez-de-chaussée est occupé par une bijouterie. Chaque porte est précédée de deux degrés. Les parties intérieures sont séparées par des parois en bois surmontées d'impostes de ventilation ajourées. La maison est caractéristique des maisons traditionnelles des années 1920-1940. Située à côté de l'église, elle bénéficie en outre d'une position urbaine particulièrement intéressante.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Soubassement et solin en maçonnerie | Degrés droits précédant les portes | Menuiseries en bois persiennées | Toiture à longs pans, deux versants et croupes.



ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL

Parcelle : M 118		13, rue de Jean-Marie Tjibaou	
ASPECT DU BATI		GABARIT	
Typologie du bâti : Maison traditionnelle		Nombre d'étages : Rdc	
Epoque supposée : 1940		Surface bâtie (approx.) :	
Matériaux de façade : Bois			
OCCUPATION DU BATI			
Occupation du rez-de-chaussée : Maison à l'état d'abandon ?		Occupation des étages : RDC	
CRITERE DE PROTECTION			
<input checked="" type="checkbox"/> Historique		<input type="checkbox"/> Culturel	
		<input type="checkbox"/> Ecologique	

DESCRIPTION

La maison est implantée à l'alignement de la voie, parallèlement à la rue. Les élévations sont en bois sur un solin de mur en maçonnerie. Elle semble inoccupée. La couverture est en tôle nervurée et la toiture à longs pans, est à deux versants. La maison comporte trois ouvertures en menuiserie. Elle est située en face de l'espace Vincent Placoloy.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois sur solin de mur en maçonnerie | Toiture à longs pans, deux versants



ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL

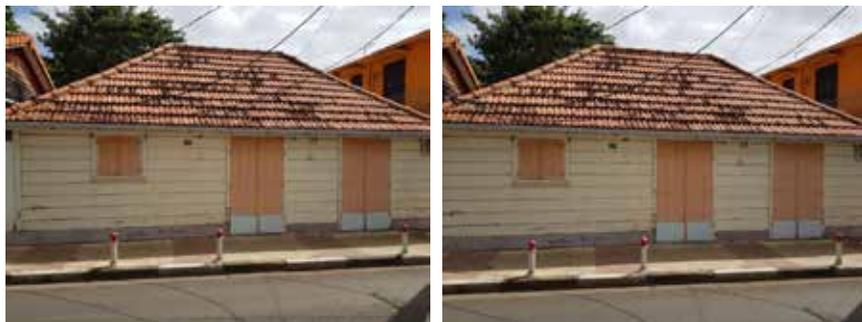
Parcelle : M 116		15, rue de Jean-Marie Tjibaou	
ASPECT DU BATI		GABARIT	
Typologie du bâti : Maison traditionnelle		Nombre d'étages : Rdc	
Epoque supposée : 1930-1940		Surface bâtie (approx.) :	
Matériaux de façade : Bois			
OCCUPATION DU BATI			
Occupation du rez-de-chaussée :		Inoccupé	Occupation des étages : RDC
CRITERE DE PROTECTION			
<input checked="" type="checkbox"/> Historique		<input type="checkbox"/> Culturel	<input type="checkbox"/> Ecologique

DESCRIPTION

Cette maison est parfaitement intégrée dans le tissu continu de la rue Jean-Marie Tjibaou. Elle est implantée à l'alignement de la voie, parallèlement à la rue. Elle est construite sur un soubassement en maçonnerie. Ses élévations en bois avec un assemblage à rainures et fausses languettes, accueillent trois ouvertures en menuiserie. Le toit à longs pans, est à deux versants avec croupes. La couverture est en tuiles plates. L'ensemble est homogène, le rez-de-chaussée semble inoccupé.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Toiture à longs pans à deux versants avec croupes | Ouvertures en menuiseries

**ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL**

Parcelle : M 751		2, Place de l'abbé Moland	
ASPECT DU BATI		GABARIT	
Typologie du bâti : Maison traditionnelle		Nombre d'étages : Rdc	
Epoque supposée : 1930-1940		Surface bâtie (approx.) :	
Matériaux de façade : Bois			
OCCUPATION DU BATI			
Occupation du rez-de-chaussée :		Commerce	Occupation des étages : RDC
CRITERE DE PROTECTION			
<input checked="" type="checkbox"/> Historique		<input type="checkbox"/> Culturel	<input type="checkbox"/> Ecologique

DESCRIPTION

La maison est en rez-de-chaussée surélevé. Le soubassement est en maçonnerie de pierres enduites. Les élévations sont en bois. Le toit à longs pans, deux versants et croupes, est couvert en tuile en plate. La maison a subi des modifications pour une occupation commerciale. Un passage situé sur l'extrémité gauche permet d'accéder à un espace extérieur. La position urbaine est particulièrement intéressante puisque la maison est située à côté de l'église, en face de la place principale du bourg.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Toiture à longs pans à deux versants avec croupes | Ouvertures en menuiseries

**ÉLÉMENT BÂTI PATRIMONIAL**



Parcelle : M 116

17, rue de Jean-Marie Tjibaou

ASPECT DU BATI

Typologie du bâti : Maison traditionnelle
 Epoque supposée : 1930-1940
 Matériaux de façade : Bois

GABARIT

Nombre d'étages : Rdc
 Surface bâtie (approx.) :

OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : Restaurant Occupation des étages : RDC

CRITERE DE PROTECTION

Historique Culturel Ecologique

DESCRIPTION

Cette ancienne case traditionnelle est implantée à l'alignement de la voie, parallèlement à la rue. Les dépendances (cour intérieure, cuisine...) se développent perpendiculairement, dans la profondeur de la parcelle. Une cour intérieure jouxte la maison. Elle sert actuellement de restaurant. Légèrement surélevée par un soubassement, elle est construite en bois sur un solin de mur en maçonnerie. Le toit à longs pans, comporte deux versants. La couverture est en tuile plates. La maison est homogène et bien conservée, seules les baies ont été remplacées. La maison a subi des modifications qui n'ont pas altéré la cohérence de l'ensemble. L'édifice reste homogène et garde une forme d'authenticité malgré l'emploi du béton.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Toiture à longs pans



Parcelle : M 114

2, Rue du Capitaine Romain

ASPECT DU BATI

Typologie du bâti : Maison traditionnelle
 Epoque supposée : 1920-1940
 Matériaux de façade : Bois

GABARIT

Nombre d'étages : Rdc
 Surface bâtie (approx.) :

OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : Bijouterie Occupation des étages : RDC

CRITERE DE PROTECTION

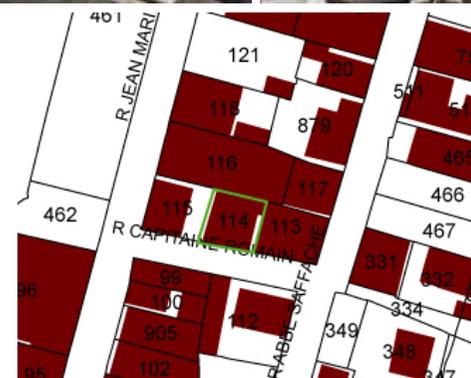
Historique Culturel Ecologique

DESCRIPTION

Située en bordure de rue, la maison dispose d'une cour intérieure et d'un petit jardin. Elle est en rez-de-chaussée (état d'abandon). Les élévations sont en bois sur un solin en moellons enduits d'une hauteur 50 cm. Le toit à deux versants est couvert en tuiles plates. Les ouvertures sont en menuiseries et elles sont fermées par des persiennes. C'est un témoignage de l'habitat populaire de la première moitié du XXe siècle en même tant qu'un référent intéressant dans l'analyse de l'évolution du bâti de la commune.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Menuiseries en bois persiennées | Toit à longs pans à deux versants



Parcelle : M 703	29, rue de Jean-Marie Tjibaou
ASPECT DU BATI	GABARIT
Typologie du bâti : Maison traditionnelle Epoque supposée : 1920-1940 Matériaux de façade : Bois	Nombre d'étages : Rdc Surface bâtie (approx.) :
OCCUPATION DU BATI	
Occupation du rez-de-chaussée : Commerce	Occupation des étages : RDC

CRITERE DE PROTECTION		
<input checked="" type="checkbox"/> Historique	<input type="checkbox"/> Culturel	<input type="checkbox"/> Ecologique

DESCRIPTION

L'édifice fait partie d'un ensemble de maisons traditionnelles qui caractérise la rue. Elle fait partie intégrante du paysage et participe à l'ambiance de la rue. Elle se caractérise par sa volumétrie très simple. Légèrement en retrait de la rue, la maison est en rez-de-chaussée surélevé par un soubassement en maçonnerie de pierres enduites. Elle est construite en bois sur un solin en maçonnerie. Le toit à deux versants est couvert en tôle ondulée. La porte d'entrée, à deux battants, est encadrée de fenêtres fermées par carreaux et grilles métalliques.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | fer forgé | Menuiseries en bois persiennées.



Parcelle : M 350	12, rue de l'Abbé Saffache
ASPECT DU BATI	GABARIT
Typologie du bâti : Maison traditionnelle Epoque supposée : 1940 Matériaux de façade : Bois	Nombre d'étages : Rdc Surface bâtie (approx.) :
OCCUPATION DU BATI	
Occupation du rez-de-chaussée : Commerce	Occupation des étages : RDC

CRITERE DE PROTECTION		
<input checked="" type="checkbox"/> Historique	<input type="checkbox"/> Culturel	<input type="checkbox"/> Ecologique

DESCRIPTION

Située en bordure de rue, la maison est entourée d'un petit jardin. Elle est en rez-de-chaussée surélevé par un soubassement en maçonnerie de pierres enduites. Les élévations sont en bois sur un solin en maçonnerie. Le toit à longs pans est à deux versants. Il est couvert en tôle ondulée. Les ouvertures sont fermées par des grilles métalliques. Les élévations latérales sont recouvertes de plaques de fibro-ciment. Sur la rue, une balustrade en bois soutien un auvent.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, Rdc | Ecriture : Construction en bois | Menuiseries en bois persiennées.





Parcelle : M 847

Rue de l'abbé Hurrad

ASPECT DU BATI

Typologie du bâti : Maison traditionnelle
Epoque supposée : 1960
Matériaux de façade : Béton

GABARIT

Nombre d'étages : 1 étage
Surface bâtie (approx.) :

OCCUPATION DU BATI

Occupation du rez-de-chaussée : Habitation Occupation des étages : RDC

CRITERE DE PROTECTION

Historique Culturel Ecologique

DESCRIPTION

Il n'existe pas de maisons modernistes dans le bourg. Cette maison construite en béton conserve les caractéristiques essentielles des maisons modernistes construites dans les années 1950. L'ensemble est cohérent et lui confère un aspect authentique qu'il convient de préserver. Implantée en bordure de rue, construite en dur, elle comporte un toit en terrasse, des formes géométriques simples et des motifs en bandes qui soulignent la structure. La maison comporte 1 étage. Quelques marches droites permettent d'accéder au rez-de-chaussée légèrement surélevé. L'étage reçoit un balcon en béton avec un garde-corps en fer forgé. Toutes les baies sont surmontées d'auvents en surplomb. Elles sont fermées par des persiennes et des carreaux vitrés.

CARACTÉRISTIQUES A PRESERVER

Gabarit : Implantation à l'alignement, 1 étage | Ecriture : Béton et toit terrasse | Auvents en surplomb des fenêtres | Balcon au 1ere étage.

