



26/06/18

DUCOS



PLAN LOCAL D'URBANISME

4 Règlement



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

- *Approbation du POS : DCM du 05/02/80*
- *1^{ère} révision du POS : DCM du 11/10/84*
- *2^{ème} révision du POS : DCM du 21/09/90*
- *3^{ème} révision du POS : DCM du 22/03/02*
- *1^{ère} modification du POS : DCM du 23/03/04*
- *1^{er} arrêt du projet de PLU : DCM du 27/04/12*
- *2^{ème} arrêt du PLU : DCM du 31/05/17*
- **Approbation du PLU : DCM du 26/06/18**

Table des matières

Titre I : Dispositions générales	13
--	----

Champ d'application territoriale du plan	15
---	-----------

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	15
---	-----------

Division du territoire en zones	15
--	-----------

Adaptations mineures	16
-----------------------------------	-----------

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines.	17
---	----

ZONE U1	19
----------------------	-----------

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Article 1.	U1 Occupations et utilisations du sol interdites	19
Article 2.	U1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	20
Article 3.	U1 Accès et voiries.....	20
Article 4.	U1 Desserte par les réseaux.....	21
Article 5.	U1 Caractéristiques des terrains.....	21
Article 6.	U1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
Article 7.	U1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
Article 8.	U1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Article 9.	U1 Emprise au sol.....	23
Article 10.	U1 Hauteur maximum des constructions	23
Article 11.	U1 Aspect extérieur	23
Article 12.	U1 Stationnement	25
Article 13.	U1 Espaces libres et plantations	26
Article 14.	U1 Performances énergétiques	26
Article 15.	U1 Communications électroniques.....	26

ZONE U227

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Article 1.	U2 Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article 2.	U2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	28
Section 3.	Conditions de l'utilisation du sol.....	28
Article 3.	U2 Accès et voiries.....	28
Article 4.	U2 Desserte par les réseaux.....	29
Article 5.	Article U2 Caractéristiques des terrains	29
Article 6.	U2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	30
Article 7.	U2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article 8.	U2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article 9.	U2 Emprise au sol.....	31
Article 10.	U2 Hauteur maximum des constructions	32
Article 11.	U2 Aspect extérieur	33
Article 12.	U2 Stationnement	34
Article 13.	U2 Espaces libres et plantations	35
Article 14.	U2 Performances énergétiques	35
Article 15.	U2 Communications électroniques.....	35

ZONE U337

Section 2.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Article 1.	U3 Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article 2.	U3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	38
Section 4.	Conditions de l'utilisation du sol.....	38
Article 3.	U3 Accès et voiries.....	38
Article 4.	U3 Desserte par les réseaux.....	39
Article 5.	Article U3 Caractéristiques des terrains	39
Article 6.	U3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	40
Article 7.	U3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	40
Article 8.	U3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
Article 9.	U3 Emprise au sol.....	41
Article 10.	U3Hauteur maximum des constructions	42
Article 11.	U3 Aspect extérieur	43
Article 12.	U3 Stationnement	45
Article 13.	U3 Espaces libres et plantations	46
Article 14.	U3 Performances énergétiques	46
Article 15.	U3 Communications électroniques.....	46

ZONE U447

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Article 1.	U4 Occupations et utilisations du sol interdites	47
Article 2.	U4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	48
Section 5.	Conditions de l'utilisation du sol.....	48
Article 3.	U4 Accès et voiries.....	48
Article 4.	U4 Desserte par les réseaux.....	49
Article 5.	Article U4 Caractéristiques des terrains	49
Article 6.	U4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	50
Article 7.	U4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50
Article 8.	U4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article 9.	U4 Emprise au sol.....	51
Article 10.	U4 Hauteur maximum des constructions	52
Article 11.	U4 Aspect extérieur	53
Article 12.	U4 Stationnement	54
Article 13.	U4 Espaces libres et plantations	55
Article 14.	U4 Performances énergétiques	55
Article 15.	U4 Communications électroniques.....	55

ZONE U557

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	58
Article 1.	U5 Occupations et utilisations du sol interdites	58
Article 2.	U5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	58
Section 2.	Conditions de l'utilisation du sol.....	59
Article 3.	U5 Accès et voiries.....	59
Article 4.	U5 Desserte par les réseaux.....	60
Article 5.	Article U5 Caractéristiques des terrains	60
Article 6.	U5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	61
Article 7.	U5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	61
Article 8.	U5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	62
Article 9.	U5 Emprise au sol.....	62
Article 10.	U5 Hauteur maximum des constructions	63
Article 11.	U5 Aspect extérieur	64
Article 12.	U5 Stationnement	65
Article 13.	U5 Espaces libres et plantations	66
Article 14.	U5 Performances énergétiques	66
Article 15.	U5 Communications électroniques.....	66

ZONE UE67

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol.....	67
Article 1.	UE Occupations et utilisations du sol interdites	67
Article 2.	UE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	68
Section 3.	Conditions d'occupation du sol.....	68
Article 3.	UE Accès et voiries	68
Article 4.	UE Desserte par les réseaux.....	69
Article 5.	UE Caractéristiques des terrains	69
Article 6.	UE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	70
Article 7.	UE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
Article 8.	UE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	71
Article 9.	UE Emprise au sol.....	71
Article 10.	UE Hauteur des constructions	71
Article 11.	UE Aspect extérieur	72
Article 12.	UE Stationnement.....	73
Article 13.	UE Espaces libres et plantations	73
Article 14.	UE Performances énergétiques	74
Article 15.	UE Communications électroniques	74

ZONE UF75

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol.....	75
Article 1.	UF Occupations et utilisations du sol interdites	75
Article 2.	UF Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	75
Section 4.	Conditions d'occupation du sol.....	76
Article 3.	Article UF Accès et voiries	76
Article 4.	UF Desserte par les réseaux.....	76
Article 5.	UF – Caractéristiques des terrains	76
Article 6.	UF Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques	77
Article 7.	UF Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Article 8.	UF Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	77
Article 9.	UF Emprise au sol.....	77
Article 10.	UF Hauteur des constructions	77
Article 11.	UF Aspect extérieur	77
Article 12.	UF Stationnement.....	77
Article 13.	UF Espaces libres et plantations	77
Article 14.	UF Performances énergétiques	78
Article 15.	UF Communications électroniques	78

ZONE UL79

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol.....	79
Article 1.	UL Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article 2.	UL Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	79
Section 2.	Conditions d'occupation du sol.....	80
Article 3.	Article UL Accès et voiries	80
Article 4.	UL Desserte par les réseaux.....	80
Article 5.	UL – Caractéristiques des terrains.....	80
Article 6.	UL Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques	81
Article 7.	UL Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	81
Article 8.	UL Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
Article 9.	UL Emprise au sol.....	81
Article 10.	UL Hauteur des constructions	81
Article 11.	UL Aspect extérieur	81
Article 12.	UL Stationnement.....	81
Article 13.	UL Espaces libres et plantations	81
Article 14.	UL Performances énergétiques.....	82
Article 15.	UL Communications électroniques	82

ZONE UP83

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol.....	83
Article 1.	UP Occupations et utilisations du sol interdites	83
Article 2.	UP Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	84
Section 3.	Conditions d'occupation du sol.....	84
Article 3.	Article UP Accès et voiries	84
Article 4.	UP Desserte par les réseaux.....	84
Article 5.	UP – Caractéristiques des terrains	84
Article 6.	UP Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques.....	85
Article 7.	UP Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	85
Article 8.	UP Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	85
Article 9.	UP Emprise au sol.....	85
Article 10.	UP Hauteur des constructions	85
Article 11.	UP Aspect extérieur	85
Article 12.	UP Stationnement	85
Article 13.	UP Espaces libres et plantations	85
Article 14.	UP Performances énergétiques	86
Article 15.	UP Communications électroniques.....	86

ZONE 1AU89

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	90
Article 1.	1AU Occupations et utilisations du sol interdites	90
Article 2.	1AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	90
Section 4.	Conditions de l'occupation du sol	91
Article 3.	1AU – Accès et voirie	91
Article 4.	1AU Desserte par les réseaux	92
Article 5.	1AU Caractéristiques des terrains	92
Article 6.	1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	93
Article 7.	1AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	93
Article 8.	1AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	94
Article 9.	1AU Emprise au sol	94
Article 10.	1AU Hauteur maximum des constructions	94
Article 11.	1AU Aspect extérieur	95
Article 12.	1AU Stationnement.....	96
Article 13.	1AU Espaces libres et plantations	98
Article 14.	1AU Performances énergétiques.....	98
Article 15.	1AU Communications électroniques	98

ZONE 1AUe99

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol	99
Article 1.	1AUe Occupations et utilisations du sol interdites	99
Article 2.	1AUe Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	100
Section 2.	Conditions d'occupation du sol.....	100
Article 3.	1AUe Accès et voiries	100
Article 4.	1AUe Desserte par les réseaux.....	101
Article 5.	1AUe Caractéristiques des terrains	101
Article 6.	1AUe Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	102
Article 7.	1AUe Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	102
Article 8.	1AUe Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	102
Article 9.	1AUe Emprise au sol.....	102
Article 10.	1AUe Hauteur des constructions	103
Article 11.	1AUe Aspect extérieur	104
Article 12.	1AUe Stationnement.....	105
Article 13.	1AUe Espaces libres et plantations	106
Article 14.	1AUe Performances énergétiques	106
Article 15.	1AUe Communications électroniques.....	106

ZONE 1AUt 107

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol.....	107
Article 1.	1AUt Occupations et utilisations du sol interdites	107
Article 2.	1AUt Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	108
Section 2.	Conditions d'occupation du sol.....	108
Article 3.	1AUt Accès et voiries	108
Article 4.	1AUt Desserte par les réseaux	109
Article 5.	1AUt Caractéristiques des terrains	109
Article 6.	1AUt Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	110
Article 7.	1AUt Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	110
Article 8.	1AUt Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	110
Article 9.	1AUt Emprise au sol	110
Article 10.	1AUt Hauteur des constructions	110
Article 11.	1AUt Aspect extérieur	111
Article 12.	1AUt Stationnement.....	111
Article 13.	1AUt Espaces libres et plantations	111
Article 14.	1AUt Performances énergétiques	112
Article 15.	1AUt Communications électroniques	112

ZONE 2AU 113

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	114
Article 1.	2AU Occupations et utilisations du sol interdites	114
Article 2.	2AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	114
Section 2.	Conditions de l'occupation du sol	114
Article 3.	2AU Accès et voirie	114
Article 4.	2AU Desserte par les réseaux	114
Article 5.	2AU Caractéristiques des terrains	114
Article 6.	2AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	115
Article 7.	2AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	115
Article 8.	2AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	115
Article 9.	2AU Emprise au sol	115
Article 10.	2AU Hauteur maximum des constructions	115
Article 11.	2AU Aspect extérieur	115
Article 12.	2AU Stationnement.....	115
Article 13.	2AU Espaces libres et plantations	115
Article 14.	2AU Performances énergétiques.....	115
Article 15.	2AU Communications électroniques	115

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles 117

ZONE A.....119

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	120
Article 1.	A Occupations et utilisations du sol interdites.....	120
Article 2.	A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	121
Section 2.	Conditions de l'occupation du sol	122
Article 3.	A Accès et voirie	122
Article 4.	A Desserte par les réseaux	123
Article 5.	A Caractéristiques des terrains	123
Article 6.	A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	124
Article 7.	A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	124
Article 8.	A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	124
Article 9.	A Emprise au sol	124
Article 10.	A Hauteur maximum des constructions.....	125
Article 11.	A Aspect extérieur.....	126
Article 12.	A Stationnement....., Erreur ! Signet non défini.	
Article 13.	A Espaces libres et plantations.....	127
Article 14.	A Performances énergétiques.....	127
Article 15.	A Communications électroniques	127

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles 129

ZONE N.....131

Section 1.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	132
Article 1.	N Occupations et utilisations du sol interdites.....	132
Article 2.	N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	133
Section 2.	Conditions de l'occupation du sol	134
Article 3.	N Accès et voirie	134
Article 4.	N Desserte par les réseaux	135
Article 5.	N Caractéristiques des terrains	135
Article 6.	N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	136
Article 7.	N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	136
Article 8.	N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	136
Article 9.	N Emprise au sol	136
Article 10.	N Hauteur maximum des constructions.....	136
Article 11.	N Aspect extérieur.....	137
Article 12.	N Stationnement	137
Article 13.	N Espaces libres et plantations.....	138
Article 14.	N Performances énergétiques.....	138
Article 15.	N Communications électroniques	138

Glossaire	139
Éléments du paysage	149

Titre I : Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme :

1. En vertu de l'article L111-1, les articles L111-6 à 21 et L111-23 à 25.
2. Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique,

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Les plans de zonage peuvent en outre faire apparaître les prescriptions suivantes en « sur-zonage » :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L151- du code de l'Urbanisme ;
- potentiellement l'ensemble des éléments pouvant être délimités, identifiés ou localisés, en application mentionnés du article L123-1-5 II et III du code de l'urbanisme.
- les éléments de paysage qui peuvent être identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural mentionnés à l'article L151-19 et pour des motifs d'ordre écologique mentionnés à l'article L151-23.

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3.

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Enfin, seuls 3 cas de dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme sont mentionnés à l'article L152-4 du code de l'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU ;
2. la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Nota :

Le conseil municipal ne s'est pas prononcé en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU issu du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, s'agissant d'un droit d'option pour les procédures d'élaboration en cours du PLU ayant été initiée avant le 1er janvier 2016.

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Caractère de la zone

La zone U1 correspond au Centre Bourg caractérisé par un tissu urbain dense d'habitat, de bureaux et commerces.

Un secteur U1a correspond au centre ancien historique plus dense et en ordre continu.

Toute la zone est concernée par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques de l'église Notre Dame de la Nativité.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. U1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. U1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. U1 Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. U1 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. U1 Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. U1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Dans le secteur U1a pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées au droit de l'alignement.

Hors secteur U1a, sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées selon les cas :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, notamment dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait, ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait et sur lesquelles la nouvelle construction devra s'aligner.

Les saillies en balcon et d'avancée de toiture sont autorisées avec un maximum de 0,50 m par rapport à la verticale du trottoir (mesuré en limite de la chaussée). Toutefois elles doivent laisser le passage libre en dessous d'une hauteur minimum de 2.50 m.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. U1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement.

Toutefois, la restauration ou la rénovation de constructions existantes déjà implantées à des distances moindres est admise.

Hors secteur U1a, une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée si la longueur de façade est supérieure à 10 m. La construction doit dans ce cas être implantée à une distance au moins égale à 3 m de la limite latérale.

2. Limites arrière de fonds de parcelles

Néant.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. U1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. U1 Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse) et hors secteur U1a, le coefficient d'emprise au sol est limité à 80% et n'est pas limité si le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 10. U1 Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 14,50 mètres sur le secteur U1a
- 9 mètres sur le reste de la zone U1

En cas de « dents creuses » : entre deux constructions de même nature, la hauteur maximale admissible sera égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions adjacentes.

En l'absence d'indications portées au document graphique, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue.

Article 11. U1 Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. U1 Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires mentionnées

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- A de l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
- A l'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. U1 Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. U1 Performances énergétiques

Néant

Article 15. U1 Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

La zone U2 correspond aux secteurs de logements en immeubles collectifs et individuels denses situés dans les quartiers péricentraux du centre-ville. Ces secteurs comprennent également des constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat.

- La cité La Marie 1 et 2
- Les Abricots
- Cécilon
- La Bobby
- Future résidence route du Bac (« dent creuse »)

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. U2 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. U2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².

Section 3. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. U2 Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux, ou plus, voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. U2 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. Article U2 Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. U2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. U2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives :

Les constructions doivent être en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

2. Piscines

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. U2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. U2 Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% et n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 10. U2 Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 11,50 mètres.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 11. U2 Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. U2 Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires mentionnées

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- A de l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
- A l'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. U2 Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. U2 Performances énergétiques

Néant

Article 15. U2 Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

La zone U3 correspond aux quartiers d'habitat péricentraux du centre-ville, à dominante pavillonnaire avec présence de logements en immeubles collectifs :

La débat - la Sérénité
Les Abricots
Vaudrancourt
Lourdes
Grande Savane
Ravine St Pierre
Durivage
Baringthon

Section 2. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. U3 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. U3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².

Section 4. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. U3 Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. U3 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. Article U3 Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. U3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

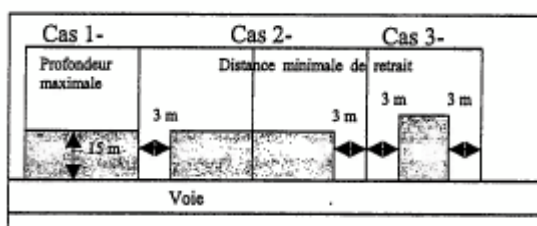
Article 7. U3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



2. Limites arrières de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. U3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. U3 Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 20% et n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 10. U3Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 11. U3 Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillies ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. U3 Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires mentionnées

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- A de l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
- A l'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. U3 Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. U3 Performances énergétiques

Néant

Article 15. U3 Communications électroniques

Néant

ZONE U4

Caractère de la zone

La zone U4 correspond aux secteurs et quartiers d'habitat péricentraux du centre-ville, d'urbanisation spontanée à dominante pavillonnaire avec présence de logements en immeubles collectifs :

Fond Panier
Rivière Pierre
Le Lazaret
Petite Rochelle (collectif résidence)
Syndic
Vaudrancourt (collectif + résidence)
Rivière Pierre (R+2)

La zone U4 comprend un secteur U4a autorisant une densité plus importante (Syndic, Vaudrancourt et lotissement de Rivière Pierre)

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. U4 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. U4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m².

Section 5. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. U4 Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. U4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. Article U4 Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. U4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

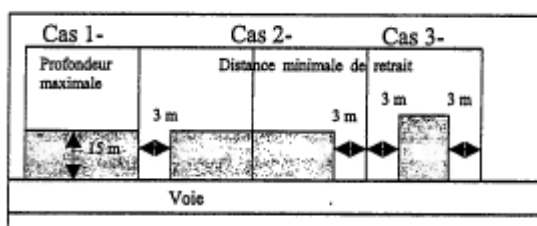
Article 7. U4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



2. Limites arrières de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. U4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. U4 Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 20% et n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 10. U4 Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 9 mètres en U4 hors U4a
- 11,5 mètres en U4a

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 11. U4 Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. U4 Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires mentionnées

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- A de l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
- A l'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. U4 Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. U4 Performances énergétiques

Néant

Article 15. U4 Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

La zone U5 correspond aux secteurs et quartiers d'habitat diffus « ruraux », de densité variable avec pour certain une relative fonction de centralité (Morne Vert). L'urbanisation est pour l'essentiel spontanée à dominante pavillonnaire avec présence de logements en immeubles collectifs.

La zone U5 comprend 5 types de secteurs :

- U5a, 2 secteurs, Morne Privat et Durivage correspondant aux cœurs de quartiers caractérisés par une plus forte densité de bâti et de fonctions urbaines (écoles, épicerie...) ;
- U5b situé à proximité du barrage de la Manzo, où la densité est moins importante ;
- U5c correspondant au quartier de Canal Cocotte, en lisière de la mangrove et des 50 pas géométriques, concerné pour une grande partie de ses abords par une zone de risque signalé au PPRN ;
- U5d, 2 secteurs, mixte d'activités et habitat à Habitation Génipa et Fénelon ;
- U5e englobant un ensemble d'immeubles collectifs à la Chassaing.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. U5 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts dans le zone U5 et les secteurs U5a, U5b, U5c et U5e ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules sauf en U5d ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. U5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 600 m².

En U5d, les constructions destinées à la fonction d'entrepôts doivent être liées à une activité de commerce ou artisanat et situées sur le même site des constructions autorisées.

Section 2. Conditions de l'utilisation du sol

Article 3. U5 Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. U5 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau collectif au droit de la parcelle, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. Article U5 Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. U5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

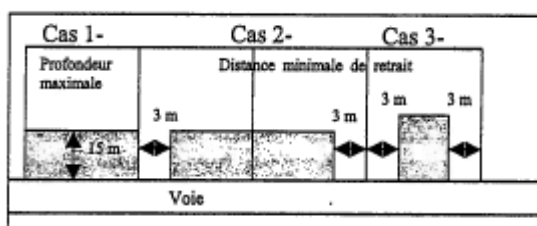
Article 7. U5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



2. Limites arrières de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

3. Piscines

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. U5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. U5 Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 15% et n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 10. U5 Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 11 mètres en U5 dans les secteurs U5a et U5e.
- 8,5 mètres dans le reste de la zone hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 11 mètres.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article 11. U5 Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillies ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. U5 Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées
- 3° Des résidences universitaires mentionnées

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- A de l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
- A l'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. U5 Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. U5 Performances énergétiques

Néant

Article 15. U5 Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux zones d'activités économiques de Ducos :

- Zone de services, commerciale, artisanale et industrielle de Champigny ;
- Centre commercial et zone de services, commerciale, artisanale de Génipa ;
- Zone de services, commerciale, artisanale de Bois Rouge ;
- Zone de services, commerciale, artisanale de Cocotte ;
- Zone artisanale La Marie/La Fabrique ;
- Zone artisanale route du Bac (« Pays Noyés ») ;
- Zone commerciale de Génipa Piazza.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. UE Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. UE Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire aux activités implantées pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Section 3. Conditions d'occupation du sol

Article 3. UE Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. UE Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. UE Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6. UE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

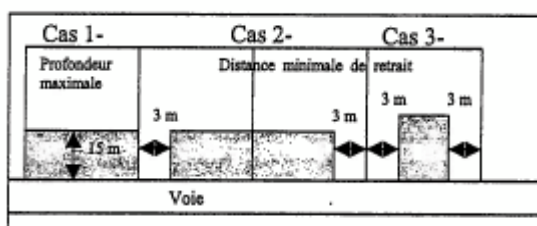
Article 7. UE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

1. Limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter sur :

- les 2 limites séparatives latérales et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la distance de recul par rapport à l'alignement ou de toute limite qui s'y substitue.
- Sur une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En retrait des 2 limites latérales à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre le sol et l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



2. Limites arrière de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. UE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. UE Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

Article 10. UE Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et autorisées sous condition à l'article 2 ;
- 13 mètres pour toutes les autres constructions.

Article 11. UE Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. UE Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 2000 m² et 3000 m² : 9 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale supérieure à 3000 m² : 11 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
- A l'artisanat ou à l'industrie : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- A la fonction d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. UE Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. UE Performances énergétiques

Néant

Article 15. UE Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre pénitentiaire de Ducos et de ses annexes et abords.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. UF Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. UF Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire au fonctionnement du centre pénitentiaire.

Section 4. Conditions d'occupation du sol

Article 3. Article UF Accès et voiries

Néant.

Article 4. UF Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. UF – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UF Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4,5 m minimum de l'alignement des voies et emprises Publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. UF Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. UF Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. UF Emprise au sol

Néant.

Article 10. UF Hauteur des constructions

Néant.

Article 11. UF Aspect extérieur

Néant.

Article 12. UF Stationnement

Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies Publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article 13. UF Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. UF Performances énergétiques

Néant.

Article 15. UF Communications électroniques

Néant.

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux équipements sportifs légers de Pays Noyé route du Bac.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. UL Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. UL Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire au fonctionnement des équipements.

Section 2. Conditions d'occupation du sol

Article 3. Article UL Accès et voiries

Néant.

Article 4. UL Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. UL – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UL Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4,5 m minimum de l'alignement des voies et emprises Publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. UL Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. UL Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. UL Emprise au sol

Néant.

Article 10. UL Hauteur des constructions

Néant.

Article 11. UL Aspect extérieur

Néant.

Article 12. UL Stationnement

Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies Publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article 13. UL Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. UL Performances énergétiques

Néant.

Article 15. UL Communications électroniques

Néant.

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaire aux établissements d'enseignement et aux activités sportives :

- Le collège de Ducos ;
- L'école élémentaire ;
- Le centre de formation de Fond d'Or ;
- Le centre de formation professionnel ;
- Le Lycée de Ducos et le centre de formation d'apprentis.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. UP Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. UP Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire au fonctionnement des équipements.

Section 3. Conditions d'occupation du sol

Article 3. Article UP Accès et voiries

Néant.

Article 4. UP Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. UP – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. UP Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4,5 m minimum de l'alignement des voies et emprises Publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. UP Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. UP Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. UP Emprise au sol

Néant.

Article 10. UP Hauteur des constructions

Néant.

Article 11. UP Aspect extérieur

Néant.

Article 12. UP Stationnement

Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies Publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article 13. UP Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. UP Performances énergétiques

Néant.

Article 15. UP Communications électroniques

Néant.

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à recevoir à court ou moyen terme une extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante sous la forme de nouveaux quartiers dédiés à de l'habitation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation des secteurs de la zone 1AU devra se réaliser par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone comprend deux types de secteurs : 1AUa et 1AUb se répartissant comme suit :

1AUa1	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Pont cheminée
1AUa2	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Petite Rochelle Lazaret
1AUa3	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Petit paradis
1AUa4	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Morne Lavaleur
1AUa4	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Morne Lavaleur
1AUa5	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Bois neuf
1AUa6	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - Grande savane
1AUb	Futurs quartiers destinés essentiellement à de l'habitat - La Chéneaux

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 1AU Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.
- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur ces secteurs (cf. pièce n°3 du PLU).

Article 2. 1AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation sur chaque secteur zone devra se réaliser par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les opérations représentant une Surface de Plancher destinée à l'habitat, supérieure ou égale à 1000 m², devront affecter 30% des habitations réalisées au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure.

Les constructions destinées au commerce devront avoir une surface de vente inférieure ou égale à 300m².

Section 4. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. 1AU – Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 1AU Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Eau brute non potable

Un second réseau, d'amenée d'eau brute non potable, devra être réalisé pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ce réseau, en attente d'une ressource en eau brute, est destiné aux usages domestiques (arrosage, lavage,...) hors alimentation humaine et ne nécessitant pas la potabilisation de l'eau.

La conception de ces réseaux d'alimentation en eau brute potable devra permettre la défense incendie.

3. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article 5. 1AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. 1AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.
- A une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des autres limites. Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 15 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.
- A une distance au moins égale à 15 mètres de la berge des cours d'eau permanents et ravines (y compris les clôtures).
- Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3,5 mètres et dont la surface de plancher ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. 1AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. 1AU Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 25% de la surface du terrain sur les secteurs 1AUa
- 15% de la surface du terrain sur le secteur 1AUB

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration sur le secteur ne peut excéder 50 % concernant l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 10. 1AU Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction (exception faite des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif) ne peut excéder :

- 11,50 mètres sur les secteurs 1AUa
- 9 mètres sur le secteur 1AUB

Article 11. 1AU Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres, ...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers : Néant

Article 12. 1AU Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet y compris pour les constructions existantes.

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.

- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m², 6 places par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicule de livraison par 40 m² de surface de dépôt.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 2000 et 3000 m², 9 places par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicule de livraison par 40 m² de surface de dépôt.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale supérieure à 3000 m², 11 places par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicule de livraison par 40 m² de surface de dépôt.

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. 1AU Espaces libres et plantations

Néant

Article 14. 1AU Performances énergétiques

Néant

Article 15. 1AU Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions voire requalification des zones d'activités économiques futures de Ducos :

- Zone de services, commerciale, artisanale et industrielle de extension/requalification de Champigny (secteur 1AUe1) ;
- Extension du centre commercial et zone de services, commerciale, artisanale de Génipa (secteur 1AUe2) ;
- Extension du centre commercial et zone de services, commerciale, artisanale de Génipa « plaza » (secteur 1AUe2) ;
- Zone de services, commerciale, artisanale et industrielle en entrée Nord de ville de Carrère Bac (secteur 1AUeb1) ;
- Zone de services, station service, en entrée Nord de ville de Carrère Bac (secteur 1AUeb2).

L'urbanisation des secteurs de la zone 1AUe devra se réaliser par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. 1AUe Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. 1AUe Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire aux activités implantées pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Section 2. Conditions d'occupation du sol

Article 3. 1AUe Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 1AUe Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Eau brute non potable

Un second réseau, d'amenée d'eau brute non potable, devra être réalisé pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ce réseau, en attente d'une ressource en eau brute, est destiné aux usages domestiques (arrosage, lavage,...) hors alimentation humaine et ne nécessitant pas la potabilisation de l'eau.

La conception de ces réseaux d'alimentation en eau brute potable devra permettre la défense incendie.

3. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article 5. 1AUe Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6. 1AUe Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. 1AUe Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.
- A une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des autres limites. Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 15 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.
- A une distance au moins égale à 15 mètres de la berge des cours d'eau permanents et ravines (y compris les clôtures).
- Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3,5 mètres et dont la surface de plancher ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. 1AUe Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. 1AUe Emprise au sol

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

Article 10. 1A Ue Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et autorisées sous condition à l'article 2 ;
- 13 mètres pour toutes les autres constructions.

Article 11. 1A Ue Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. 1Aue Stationnement

1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m² : 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt ;
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2000 m² : 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 2000 m² et 3000 m² : 9 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.
 - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale supérieure à 3000 m² : 11 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
- A l'artisanat ou à l'industrie : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- A la fonction d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUe Espaces libres et plantations

Néant

Article 13. 1AUe Performances énergétiques

Néant

Article 14. 1AUe Communications électroniques

Néant

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la mise en valeur du site du château Aubéry à Croix Rivail

L'urbanisation des secteurs de la zone 1AU devra se réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

Article 1. 1AU† Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Article 2. 1AUt Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaire aux activités implantées pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Section 2. Conditions d'occupation du sol

Article 3. 1AUt Accès et voiries

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. 1AUt Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2. Eau brute non potable

Un second réseau, d'amenée d'eau brute non potable, devra être réalisé pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ce réseau, en attente d'une ressource en eau brute, est destiné aux usages domestiques (arrosage, lavage,...) hors alimentation humaine et ne nécessitant pas la potabilisation de l'eau.

La conception de ces réseaux d'alimentation en eau brute potable devra permettre la défense incendie.

3. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article 5. 1AUt Caractéristiques des terrains

Néant

Article 6. 1AUt Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 7. 1AUt Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.
- A une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des autres limites. Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 15 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.
- A une distance au moins égale à 15 mètres de la berge des cours d'eau permanents et ravines (y compris les clôtures).
- Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3,5 mètres et dont la surface de plancher ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 8. 1AUt Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Article 9. 1AUt Emprise au sol

Néant.

Article 10. 1AUt Hauteur des constructions

Néant.

Article 11. 1AUt Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Article 12. 1AUt Stationnement

Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

Article 13. 1AUt Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. 1AUt Performances énergétiques

Néant.

Article 15. 1AUt Communications électroniques

Néant.

Caractère de la zone

Les secteurs de la zone 2 AU sont parfois en partie urbanisés et équipés. Cette zone est destinée à recevoir à moyen et long terme une extension de l'urbanisation sous la forme de nouveaux quartiers dédiés à de l'habitation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ou dans les secteurs de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter dans l'ensemble du secteur. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs ou la poursuite de leur urbanisation sont subordonnées à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

L'urbanisation des secteurs de la zone 2AU devra se réaliser par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend 5 secteurs :

- Quartier BAC
- Quartier SYNDIC
- Quartier La Chenaux à Grande Savane
- Bois Neuf
- Duchâtel

Tout ou partie de la zone 2AU est concernée par le PPRN : à ces risques correspondent des dispositions réglementaires spécifiques jointes en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. 2AU Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU ainsi que les utilisations suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

Article 2. 2AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, seules peuvent être admis :

- Les extensions des habitations existantes sont admises sont autorisés jusqu'à 20% et à condition que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse pas 150 m² après extension.
- Les piscines sur les terrains déjà bâtis.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. 2AU Accès et voirie

Néant.

Article 4. 2AU Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5. 2AU Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. 2AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article 7. 2AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 8. 2AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 9. 2AU Emprise au sol

Néant.

Article 10. 2AU Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 11. 2AU Aspect extérieur

Néant.

Article 12. 2AU Stationnement

Néant.

Article 13. 2AU Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. 2AU Performances énergétiques

Néant.

Article 15. 2AU Communications électroniques

Néant.

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles, « équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone A comprend 4 types de secteurs : A, Ap, Ae et As (STECAL) se répartissant comme suit :

A	Espaces agricoles
Ap	Espaces agricoles protégés au titre du SAR SMVM et espaces remarquables L121-23
Ae	Services publics ou d'intérêt collectif (centrale photovoltaïque)
As	Espaces agricoles - STECAL (Bout du Monde)

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1. A Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation sur les secteurs, Ae et As ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce hors secteurs As ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur ces secteurs (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines ;
- toute construction nouvelle situées sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Dans le secteur Ap, sont interdites également les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.

Article 2. A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, le règlement :

- Autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes sont autorisés jusqu'à 20%, à condition que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse pas 150 m² après extension et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

En outre, les autorisations de constructions se conformeront à la doctrine en vigueur de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Uniquement en secteurs As, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur Bonne Mère, sont également autorisées les constructions existantes et destinées au commerce (vente de biens et services).

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. A Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 4 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. A Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

2. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. A Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 7. A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.

Article 8. A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Article 9. A Emprise au sol

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes sont autorisés jusqu'à 20% en une seule fois de l'emprise existante et à condition que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse pas 150 m² après extension.

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% sur le secteur As.

Article 10. A Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 8,5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 11 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 6,5 mètres sur le secteur As ;

Article 11. A Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

Néant

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. A Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article 13. A Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. A Performances énergétiques

Néant.

Article 15. A Communications électroniques

Néant.

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels, « équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N comprend 3 types de secteurs : N, Nm et Nc se répartissant comme suit :

N	Espaces naturels
N	Espaces naturels inondables ancien lit de la Lézarde
N	Espaces naturels inondables Lazaret
N	Espaces naturels inondables - rivière Pierre
N	Espaces naturels - Continuité écologique Croix Rivail
N	Espaces naturels - Continuité écologique Fond Savane
N	Espaces naturels inondables Manzo
N	Espaces naturels inondables ravine St Pierre
N	Espaces naturels inondables - La Manche
N	Espaces naturels - Continuité écologique Petit Bourg/Baringthon
N	Espaces naturels inondables 50 pas
Nm	Espaces naturels à protection stricte mangrove de Génipa
Nc	Carrière existante

Section 1. Nature de l'occupation et de l'Utilisation du sol

Article 1. N Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières hors secteur Nc ;
- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur ces secteurs (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur Nm, sont interdites également les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions de toute nature à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines ;
- toute construction nouvelle situées sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30%.

Article 2. N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, le règlement :

- Autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes sont autorisés jusqu'à 20%, à condition que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse pas 150 m² après extension et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

En outre, les autorisations de constructions se conformeront à la doctrine en vigueur de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Section 2. Conditions de l'occupation du sol

Article 3. N Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 4 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4. N Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

4. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article 5. N Caractéristiques des terrains

Néant.

Article 6. N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 7. N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.

Article 8. N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Article 9. N Emprise au sol

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ou d'annexes sont autorisés jusqu'à 20% en une seule fois de l'emprise existante.

Article 10. N Hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 8,5 mètres et 11 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Article 11. N Aspect extérieur

Rappel R111-27 d'Ordre Public (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

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.

Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

Toitures

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés et maximum 45°.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures et abords

Néant

Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

Article 12. N Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article 13. N Espaces libres et plantations

Néant.

Article 14. N Performances énergétiques

Néant.

Article 15. N Communications électroniques

Néant.

Glossaire

Avertissement :

Les dispositions littérales du règlement prime sur les définitions et schémas explicatifs du lexique en cas de contradiction qui apparaîtrait.

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que

1. Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme¹ peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,80 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il résulte de cette définition que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Annexe

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, conformément au Code de l'Environnement, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête Publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Chaussée

Partie roulée de la plate-forme

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L113-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprise Publique

L'emprise Publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration 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.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise Publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise Publique)

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'aménagement (d'ensemble)

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement (d'ensemble) au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

Ceci dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc....

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne Publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité Publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité Publique.

Plans de zonage (ou documents graphiques)

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme.

PPRN

Plan de Prévention des Risques Naturels (cf. dossier joint en annexe du PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation Publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie Publique.

Voie (voirie) Publique

La voie Publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

Éléments du paysage

Article L151-19

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015](#)

Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015](#)

Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

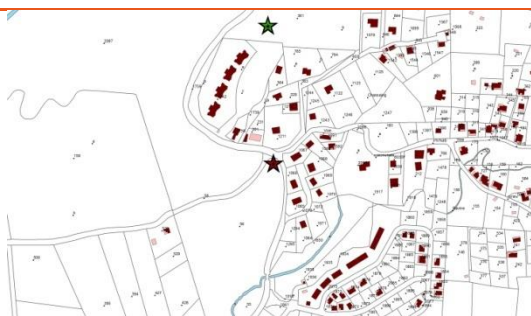
Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 et reportés sur le plan de zonage, sont à conserver en l'état.

Les photographies des pages suivantes attestent de leur état.

Chapelle des 3 Ave

Référence cadastrale : C 57

Description :



Fromager du lotissement les Goyaviers (bourg)

Référence cadastrale : AE 41

Description

Le fromager qui peut atteindre 60 m de haut dispose généralement de branches tendres qui poussent quasiment à l'horizontal. Jeune, son tronc est couvert d'épines pour devenir lisse en vieillissant. Il suscite de nombreuses croyances en raison de sa majesté.



Éléments du paysage

**Fromager Chassaing (terrain
CERLAND)**

Référence cadastrale : C 361



**Fromager du lotissement Les
Orangers**

Référence cadastrale : AB 308



Éléments du paysage

Coubaril Lourdes (virage)

Référence cadastrale : X 101

Description

Le courbaril est un arbre pouvant atteindre 30 mètres de haut, originaire du nord d'Amérique du sud. Son bois est très recherché pour ses qualités en ébénisterie.



Coubaril Morne Privat

Référence cadastrale : S 703



Sablier Cité la Marie

Référence cadastrale : AC 177

Description

Le sablier est un arbre au tronc épineux pouvant atteindre 30 mètres de haut. Arrivés à maturité, ses fruits éclatent bruyamment pour projeter ses graines. Il est cependant nécessaire d'être vigilant car cet arbre produit un latex toxique et ses graines peuvent être mortelles.



Manguiers centenaire (Bourg)

Référence cadastrale : B 298

Description

Originnaire d'Inde orientale et de Birmanie, le manguier peut atteindre 40 mètres de haut avec un houppier de 10 mètres de diamètre. Il fleurit en début d'année calendaire pour produire des fruits à la chair jaune, très sucrée, d'avril à juillet.



Éléments du paysage

Manguiers (Bourg)

Référence cadastrale : B 298



Manguiers	Terrain	GAU
(Sébastopol)		

Référence cadastrale : L 18



Bois d'Inde centenaire chemin Ramanich

Référence cadastrale : S 624



Figuier maudit (terrain Georges YVES)

Référence cadastrale : C 791

Description

Le figuier maudit est un arbre parasite. Il pousse sur les autres arbres. Au départ, il peut être épiphyte : un oiseau peut avoir déposé la graine sur une branche. Ses racines aériennes se développent, poussent vers le bas et grossissent au fur et à mesure que l'arbre grandit. Mais il peut aussi pousser depuis le sol. A force de grandir, il étouffe l'arbre sur lequel il a poussé jusqu'à le tuer parfois.



Éléments du paysage

Arbre à déterminer (terrain
Georges YVES)

Référence cadastrale : C 791

Description



Figuier maudit (terrain SAINTE
ROSE)

Référence cadastrale : Y 4



Réservoirs et continuités écologique

8 éléments de paysage surfaciques ont également été retenus :

Nom et localisation	Superficie (ha)
Réservoir écologique - Syndic	2,33
Réservoir écologique - La Léandre	1,23
Réservoir écologique - Champigny	11,74
Continuité écologique - Grande Savane	3,72
Continuité écologique Bois Neuf	1,83
Continuité écologique Bois Neuf	1,21
Continuité écologique - Petit Bourg	0,22
Continuité écologique - Petit Bourg	0,54
Total =	22,82

