

CAPESTERRE BELLE-EAU



# Plan Local d' Urbanisme

---

## Règlement

Dossier **Approbation** - JUIN 2018





# Sommaire

	Page
<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
Chapitre 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU	14
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UA	20
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UB	27
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UC	34
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UG	40
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b>	<b>48</b>
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UE	49
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UP	53
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UX	57
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU</b>	<b>61</b>
Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone 1AU	62
Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone 2AU	72
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A</b>	<b>74</b>
Chapitre 11. Dispositions applicables à la zone A	75
<b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N</b>	<b>79</b>
Chapitre 12. Dispositions applicables aux zones N	80
<b>Glossaire</b>	<b>84</b>

**TITRE I**  
**Dispositions Générales**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi n° 2014-366, dite loi ALUR, du 24 mars 2014.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Capesterre Belle-Eau.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations, aux travaux d'affouillement, de remblais, de déblais, ....

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. A la date d'approbation du PLU, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire de Capesterre Belle-Eau, sans que cette liste soit limitative, les dispositions des articles du code de l'urbanisme suivantes :
  - Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
  - Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  - Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :
  - Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (articles L 151-43, L 152-7 et L 153-60 du code de l'urbanisme) affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU.
  - Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles.
  - Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.341-1 à L.341-10 & R.341-1 à R.341-3 du Code forestier), que la parcelle soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
  - Les articles L 113-1 à L 113-7 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme.
  - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
    - le Droit de Préemption Urbain
    - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.

3. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral n°2008-234 AD/1/4.
4. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions relatives aux périmètres de protection autour des captages de Belo-Cadeau, de Tobacco et de la prise d'eau de la Digue fixés par arrêtés préfectoraux n°2013-016 SG/DICRAS/BRA et n°2013-017 SG/DICRAS/BRA, du 10 janvier 2013.
5. Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :
  - soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
  - soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

### **ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones :

- zones urbaines équipées, d'appellation « U »
- zones à urbaniser, d'appellation «AU»,
- zones agricoles, d'appellation « A »,
- zones naturelles, d'appellation « N ».

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières ou complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

#### **1. ZONES URBAINES**

**Les zones urbaines U** recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties occupées et équipées ou qui le seront à court terme ainsi que les secteurs d'habitat insérés dans les tissus péri-urbains et dans le tissu rural de la commune. Leur distribution répond aux principes de hiérarchisation et de complémentarité, de mixité urbaine et de diversité sociale. Les zones **U** peuvent avoir une destination spécifique.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement. Au nombre de sept, elles se répartissent entre quatre zones urbaines et résidentielles, et trois zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

##### **■ Les zones urbaines et résidentielles :**

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les services publics et privés, les activités économiques complémentaires de l'habitat ainsi que les équipements dont la destination et l'importance confèrent à la zone une fonction urbaine hiérarchisée. Ce sont :

■ **la zone UA** correspond au centre de la ville de Capesterre Belle-Eau où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel qui composent l'ensemble du centre ancien de Capesterre Belle-Eau, où s'exprime une part importante de l'identité patrimoniale du bourg.

L'identité du centre-ville est liée à l'ordre d'implantation continu et à l'alignement des constructions qui donnent aux îlots un caractère homogène. L'allure urbaine doit ainsi être confirmée par l'obligation de construire en continu.

■ **la zone UB** correspond d'une part aux portions du centre-bourg implantées en continuité du cœur historique avec lequel elle constitue le pôle urbain de la Ville de Capesterre Belle-Eau sur des ensembles d'habitat individuel, moyennement denses, à l'instar des Sources Pérou et de Cayenne. D'autre part elle concerne les secteurs urbains secondaires majeurs de Sainte-Marie et de Bananier.

#### **La zone UB comporte quatre secteurs.**

- **Le secteur UBa** concerne les pôles de Sainte-Marie et Saint-Sauveur ;
- **Le secteur UBi** concerne le secteur de développement spontané inscrit à l'Ouest de la plage de Roseau. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Le secteur UBr** correspond au quartier de Four-à-Chaux établi au nord de Ste-Marie et au quartier de Saint-Sauveur, développé au Nord de Bananier. Leur exposition au risque d'inondation et de submersion marine pour Four-à-chaux et d'inondation et d'érosion marine provoquant un recul du trait de côte marqué pour Saint-Sauveur, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Le secteur UBr concerne des quartiers dont le classement au PPR (zones rouges ou bleu foncé) interdit en l'état d'être construit. Ce classement PPR est susceptible d'être révisé. Dans tous les cas, le secteur UBr interdit toute nouvelle construction sans projet d'aménagement global approuvé par la collectivité permettant de reconsidérer le développement des quartiers concernés et de le contraindre par rapport aux risques naturels identifiés. Cette redéfinition est conditionnée par une révision du PPR, actuellement à l'étude sous l'autorité des services de l'Etat. En l'état, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Le secteur UBt** concerne le centre du pôle secondaire de Sainte-Marie où est favorisée une destination particulière liée à sa dimension patrimoniale et touristique.

■ **la zone UC** regroupe les espaces urbains principalement composés d'habitats collectifs, inscrits en continuité du centre-ville d'une part au Nord, au niveau du quartier de Sarlassone, d'autre part à Moulin-à-Eau, au Sud.

■ **la zone UG** correspond aux développements bâtis permis dans les principales sections de la commune, des pôles de vie qui de par leur caractère urbain, sont appelés à se développer et à devenir des relais du centre-ville.

#### **La zone UG compte deux secteurs spécifiques :**

- **Le secteur UGCap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinées à la consommation humaine
- **Le secteur UGr** qui correspond au secteur dit des Palétuviers, situé aux pieds de la Petite Montagne. Il correspond à une partie de la zone urbaine identifiée au Plan de Prévention des Risques (PPR) comme fortement exposée. Ce classement interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

#### **■ Trois zones à vocation plus spécifique :**

Les zones urbaines **U** à vocation spécifique regroupent des équipements, installations et activités de dimensions régionale et locale.

- **La zone UE** porte sur les espaces urbains à vocation d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine.
- **La zone UP** correspond au site portuaire de Sainte-Marie, ce dernier a fait l'objet de nouvelles ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension de port mixte via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance, aux loisirs nautiques, au transport et à la pêche.
- **La zone UX** concerne les zones commerciales, industrielles et artisanales de Bel Air, de l'îlet Pérou, et de l'unité sucrière de Marquisat ...

## 2. ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser dites Zones AU sont destinées au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et pour les équipements. Elles peuvent également être dédiées à des zones de développement d'activités.

Elles recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

### Les zones à urbaniser AU

■ Les zones à urbaniser 1AU concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend quatre secteurs spécifiques :

- **Le secteur 1AUr porte spécifiquement sur** le littoral de Moulin-à-l'Eau. Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations, ainsi que toute réhabilitation ou extension, sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.
- **Le secteur 1AUt** porte une vocation touristique. Il s'inscrit en arrière de la plage de Roseau qui fait l'objet de projets de développement résidentiel et d'hébergement touristique.
- **Le secteur 1AUx** concerne le secteur de Belair qui s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes (classées UX dans le PLU).
- **Le secteur 1AUxf** concerne le secteur de Fromager, zone spécifique qui participe au développement économique et urbain à l'échelle agglomérée du centre de Capesterre Belle-Eau.

### ■ Les zones à urbaniser 2AU

Les zones à urbaniser 2AU concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 3. ZONES AGRICOLES A

**Les zones agricoles A** couvrent l'ensemble des parties de la commune mises en valeur, reconnues pour leur valeur agronomique ou présentant de réelles potentialités de production et d'exploitation.

**Les zones A** couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

- **Le secteur Acp** correspond aux secteurs de captage, pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie, liée aux nouveaux périmètres de protection qu'ils soient déjà mis en place ou qu'ils doivent l'être à court terme. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Le secteur Ah** porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à se réduire mais qui ont su se maintenir.

**Le secteur Ah** permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, ainsi que structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.

### 4. ZONES NATURELLES N

**Les zones naturelles dites N** recouvrent les parties du territoire communal soumis à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial.

**Les zones naturelles N** concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Capesterre Belle-Eau, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

**Les zones N** concernent plusieurs qualités d'espaces :

- **La zone N** couvre les espaces naturels de grande importance écologique des massifs montagneux et des espaces littoraux (prairies humides, marais, forêt marécageuse, mangrove). La zone N concerne également les ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune.
- **La zone N** porte sur l'ensemble des zones soumises à des risques naturels d'importance et se conforme aux préconisations du Plan de prévention aux Risques. Elle comprend notamment les principaux cours d'eau et leurs vallées basses soumises à des inondations récurrentes.
- **La zone N** comprend un **secteur spécifique, le secteur Nt** qui regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.

## **ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE**

### 1. LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 113-1 à L113-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

### 2. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2B ET L.123-2C DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite :

– les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme,

– les emplacements réservés pour réalisation de programmes de logements au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme,

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en pièces annexes du dossier de PLU.

### 3. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Le PPR est annexé au présent PLU en application des articles L.151-43 et R 151-51 du code de l'urbanisme.
2. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.
3. Les réglementations parasismique et para-cyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire du Capesterre Belle-Eau. Elles constituent des contraintes courantes.  
S'agissant de la prévention des effets des séismes sur les bâtiments, il est rappelé que :
  - l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers et d'une évaluation à l'aléa sismique local ;
  - tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
4. Les secteurs urbains compris dans les zones inondables, dont la constructibilité est contrainte par les dispositions du PPR font l'objet d'un classement particulier. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions spéciales conformément aux dispositions réglementaires du P.P.R.

### 4. REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n°2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, " Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. (...)"

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

#### 5. LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5 DU CODE DE L'URBANISME.

Dans ce périmètre, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites. Le document graphique précise la date à laquelle cette servitude est levée.

#### 6. LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur. Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire de Capesterre Belle-Eau, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièces annexes du PLU.

#### 7. IMPLANTATION DES ANTENNES-RELAIS

L'implantation d'une antenne relais est soumise à la procédure de déclaration préalable dès lors :

- qu'elle est d'une hauteur supérieure à 12 mètres et que son emprise au sol ou sa surface de plancher est inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup> ;
- ou que sa hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 mètres mais que sa surface de plancher ou son emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Sont soumis à permis de construire :

- les demandes d'implantation d'antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres mais dont l'emprise au sol, c'est-à-dire en l'espèce le socle sur lequel vient se fixer l'antenne, sera de plus de 2 m<sup>2</sup> ;
- les travaux dès lors qu'ils sont envisagés sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;
- les pylônes avec implantation de bâtiments créant une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

L'implantation d'une antenne sur un bâtiment existant est soumise à déclaration préalable si elle a pour effet d'en modifier l'aspect extérieur : dans le cas contraire, aucune autorisation d'urbanisme n'est donc nécessaire.

## **ARTICLE 5. APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME**

### **1. ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)**

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **2. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut lui être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **3. APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les règles définies aux articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des zones du PLU peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

**TITRE II**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Urbaines U et A Urbaniser AU**

## Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Dans le souci de ne pas alourdir le règlement, les dispositions règlementaires communes aux différentes zones urbaines sont proposées ci-après.

Cette rédaction fait donc référence pour les articles non renseignés des différentes zones urbaines sauf quand l'article est rédigé de façon complète dans la dite zone.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 5. Caractéristiques des terrains
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

### ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 3m de l'emprise publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieures à 8 mètres.

Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres, tout en restant supérieure à 5m, en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

3.2.2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, et ce notamment pour les véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

3.2.3. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

3.2.4. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

## **ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires issues des activités artisanales ou industrielles sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

### **4.3. Eaux pluviales**

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, sur des toitures végétalisées stockantes, ...

En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

### **4.4. Autres installations techniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction.

Interdit sur les emprises publiques, le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

## **ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

## **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, ...
- Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier dans lequel elles s'inscrivent, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### **11.3. Toitures**

#### **11.3.1. Dispositions générales**

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### **11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

### **11.4. Clôtures**

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

## **11.5. Autres dispositions**

### **11.5.1 - Antennes**

L'implantation d'antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Elles doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### **11.5.2 - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.5.3 - Les éléments de climatiseurs**

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

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

## **ARTICLE 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

## 12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ;
    - 1 place par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :  
1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
  - Logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):  
0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur (sans qu'il y ait moins d'une place par logement).

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce: une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum d'une place ;
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Les constructions ayant plusieurs destinations

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

### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 60m<sup>2</sup> de plancher;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

### **12.3. Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les travaux de restauration, avec ou sans extension de la surface habitable, qui sont tributaires de la délivrance d'un permis de construire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales, sont soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 - Les éléments de patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés au document graphique de zonage, devront être préservés. Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés au titre de l'article L.123-1-7° devront être remplacés par des essences équivalentes.

13.3 - Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

A minima, les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

---

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au centre de Capesterre Belle-Eau où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces. Elle couvre aussi les quartiers d'habitat traditionnel qui composent l'ensemble du centre ancien de Capesterre Belle-Eau, où s'exprime une part importante de l'identité patrimoniale du bourg.

#### ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.1.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

#### ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

2.1.2 Lorsqu'une activité économique (commerce, service, bureau, ...) existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de la dite activité .

2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.1.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique définies en la matière

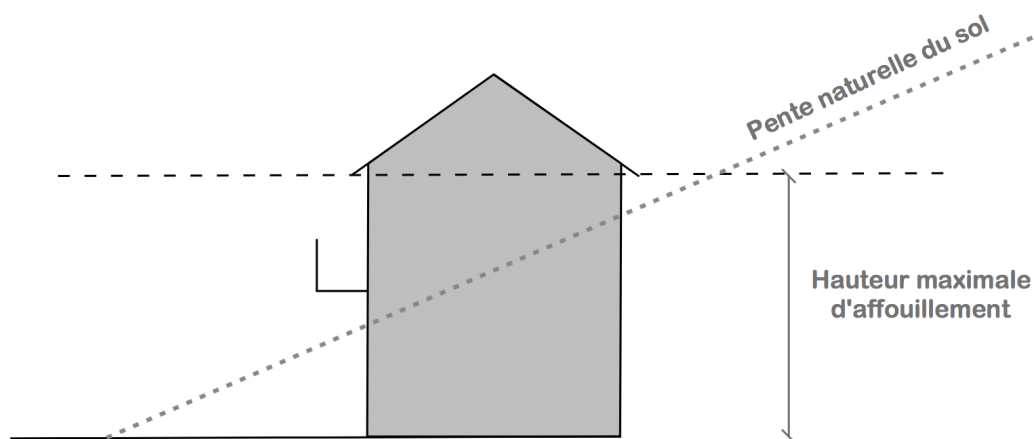
2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.1.7 Les parcs de stationnement automobiles et les garages à vélos dès lors que leur traitement végétal et paysager est compatible avec l'article UA13 du présent règlement.

2.1.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols,

l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.1.9 Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

**2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

### ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

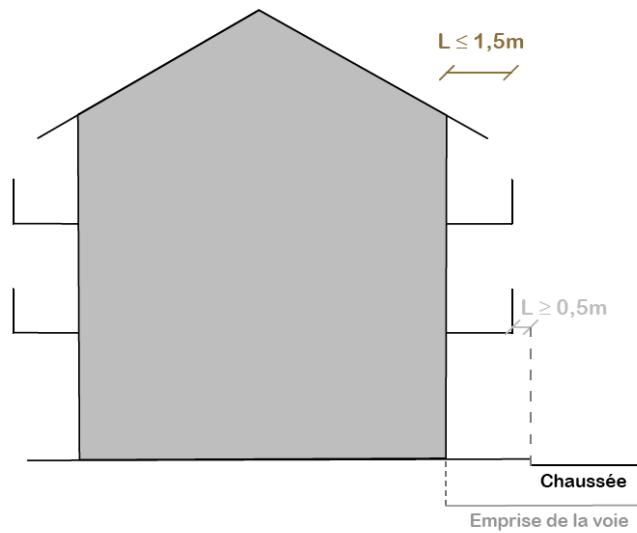
### ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées.

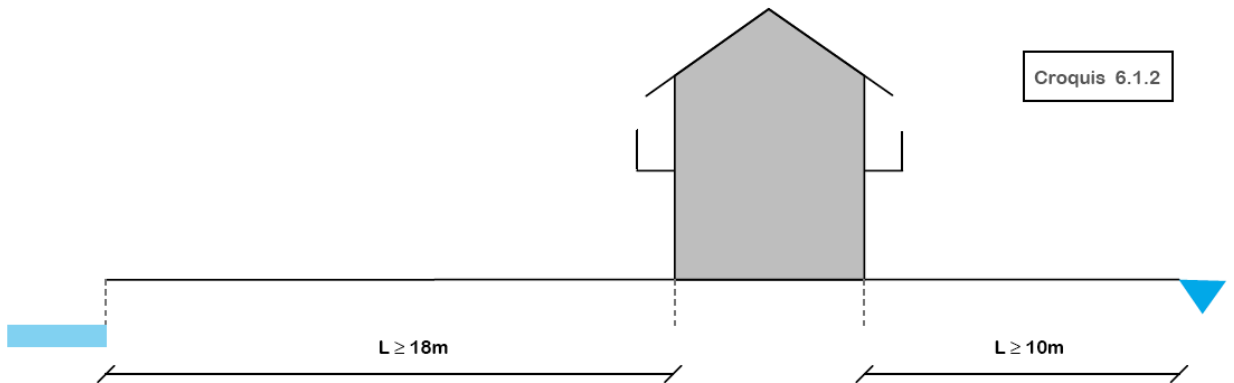
6.2- Si une marge de recul est observée, elle est au minimum de 3 mètres et au maximum de 6 mètres.

6.3 – Pour les constructions implantées à l'alignement, les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (voir croquis 6.1.1).

Croquis 6.1.1



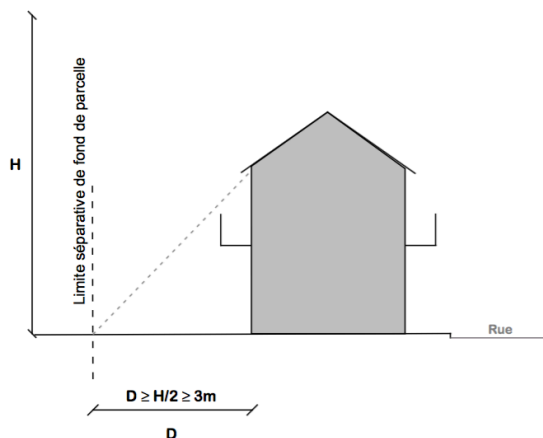
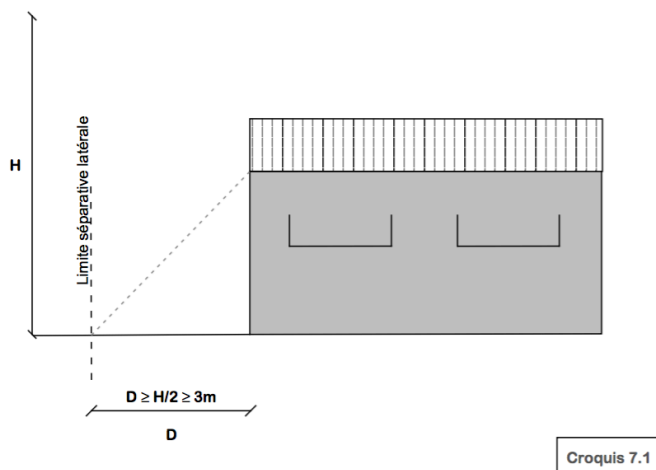
6.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 m du domaine public maritime, 10 m du domaine public lacustre, des berges des ravines et des canaux (voir croquis 6.1.2).



Croquis 6.1.2

## ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques (voir croquis 7.1).



- 7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 16 mètres.
- 7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.

Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 1,90 m, toutes saillies comprises) peut être admise dans le cadre d'une extension mesurée pour permettre de répondre à une mise aux normes sanitaires, d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

### 7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

#### 7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à trois mètres.

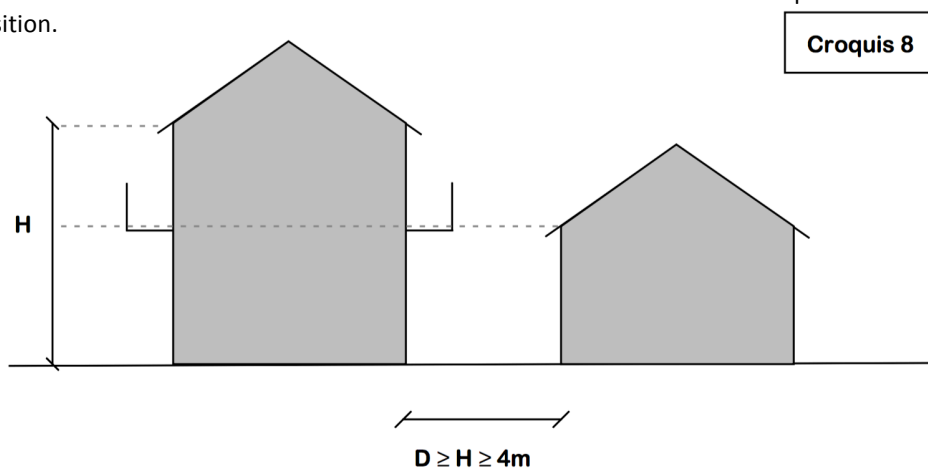
#### 7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

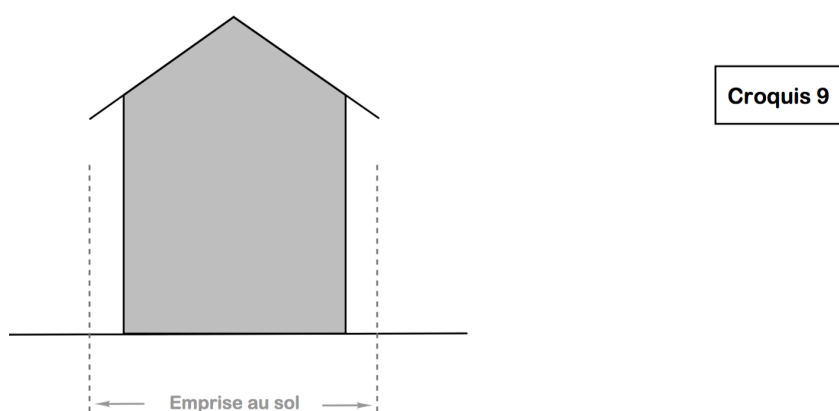
- 8.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.
- 8.2 Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 3 mètres.
- 8.3 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



## ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (voir croquis 9) des bâtiments est fixée comme suit :

- 9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- 9.2 Pour les terrains de plus de 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.
- 9.3 - Pour les constructions à usage commercial, l'emprise de 100% est admise pour l'ensemble de l'unité foncière.
- 9.4 - Lorsqu'une cour intérieure est prévue, ses dimensions ne peuvent être inférieure à 3 mètres sur 4.



## **ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2. Hauteurs admises**

La hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+2), soit 10 mètres à l'égout du toit, sans excéder 14m au faîtage.

## **ARTICLE UA 11. ASPECT EXTERIEUR**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

### **12.2. Nombre de places stationnement**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE UA 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

14.2 Pour les terrains de plus de 150 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond d'une part aux portions du centre-ville implantées en continuité du cœur historique avec lequel elle constitue le pôle urbain de la Ville de Capesterre Belle-Eau, sur des ensembles dominés par l'habitat individuel moyennement dense à l'instar des Sources Pérou et de Cayenne.

En continuité du centre-ville, la zone UB porte sur des ensembles d'habitat individuel, dont la composition et la forme du bâti résultent généralement d'opérations d'aménagement ou de lotissements moyennement denses, à l'instar de la cité des Sources, de l'ancien lotissement ouvrier de Marquisat ...

Les secteurs concernés par la zone UB sont appelés à accueillir des fonctions urbaines plus affirmées.

### La zone UB compte quatre secteurs.

- **Les secteurs UBa** concernent les secteurs urbains secondaires majeurs de Sainte-Marie et de Bananier
- **Le secteur UBi** concerne le secteur de développement spontané inscrit à l'Ouest de la plage de Roseau. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Le secteur UBr** correspond au quartier de Four-à-Chaux établi au nord de Ste-Marie et au quartier de Saint-Sauveur, développé au Nord de Bananier. Leur exposition au risque d'inondation et de submersion marine pour Four-à-chaux et d'inondation et d'érosion marine provoquant un recul du trait de côte marqué pour Saint-Sauveur, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle.

Le secteur UBr concerne des quartiers dont le classement au PPR (zones rouges ou bleu foncé) interdit en l'état d'être construit. Ce classement PPR est susceptible d'être révisé. Dans tous les cas, le secteur UBr interdit toute nouvelle construction sans projet d'aménagement global approuvé par la collectivité permettant de reconsidérer le développement des quartiers concernés et de le contraindre par rapport aux risques naturels identifiés. Cette redéfinition est conditionnée par une révision du PPR, actuellement à l'étude sous l'autorité des services de l'Etat. En l'état, seules les réhabilitations et les extensions mesurées peuvent être autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

- **Le secteur UBt** concerne le centre du pôle secondaire de Sainte-Marie où est favorisée une destination particulière liée à sa dimension patrimoniale et touristique.

## ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 - Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les carrières.

**1.2 - Dans les secteurs soumis aux risques naturels**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB 2.

## **ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 En dehors des secteurs UBi et UBr, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>

2.1.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.1.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

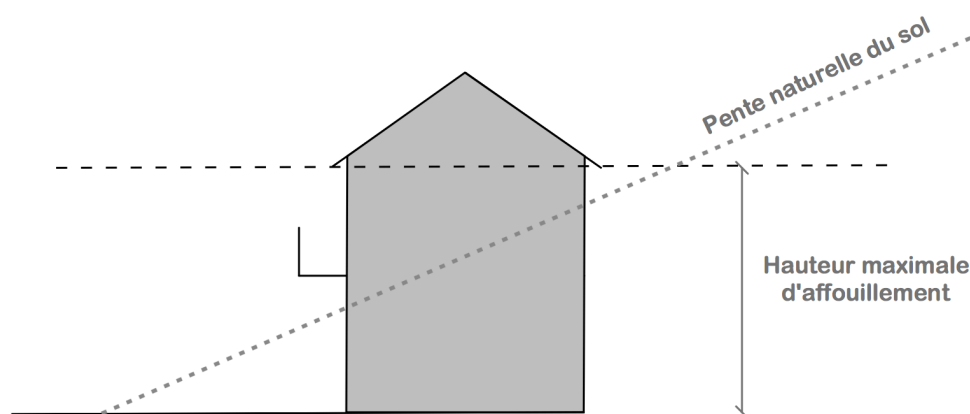
2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.1.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.1.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.1.9 Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

**2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

## 2.3 - Dispositions particulières aux secteurs UBi & UBr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UBr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

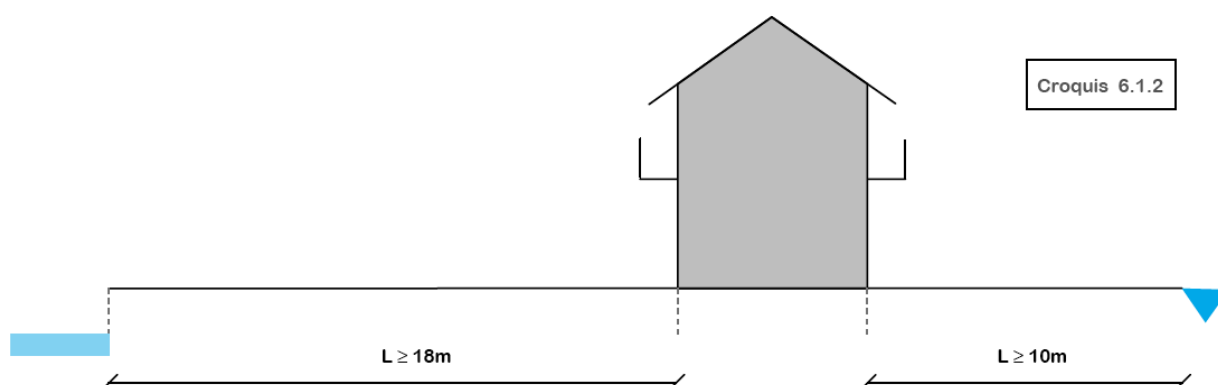
### ARTICLE UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'emprise de la RN1.

6.2 - Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies.

6.3 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral. (voir croquis 6.1.2).

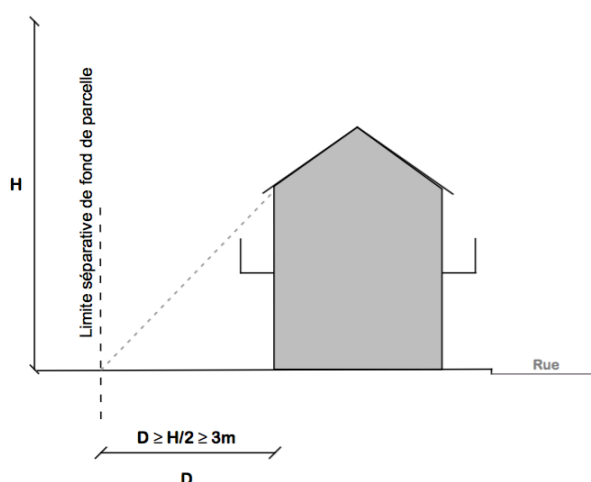
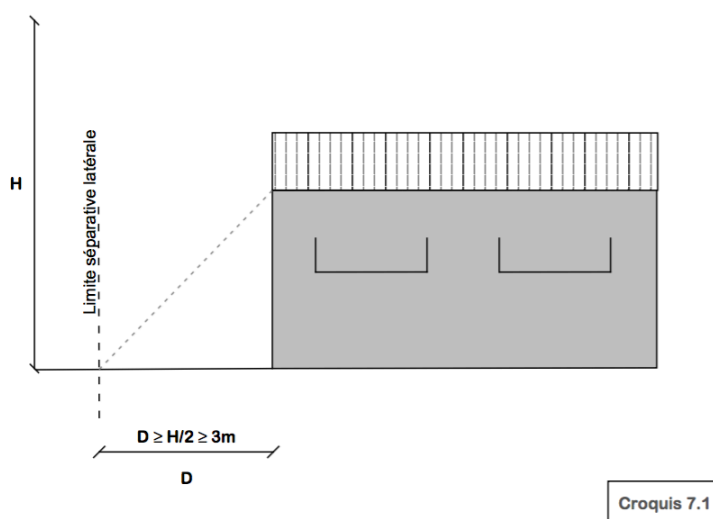
6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. (voir croquis 6.1.2).



## ARTICLE UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques

- 7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres.
- 7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres (voir croquis 7.1).



Une distance inférieure (sans toutefois être inférieure à 1,90 m, toutes saillies comprises) peut être admise dans le cadre d'une extension mesurée pour permettre de répondre à une mise aux normes sanitaires, d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, sous réserve d'un accord du propriétaire voisin.

### 7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

#### 7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

#### 7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

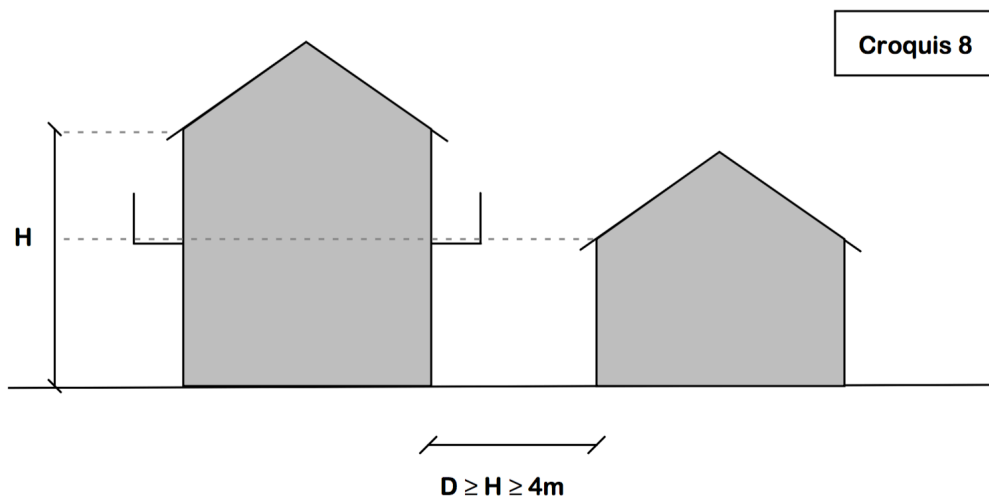
Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de moins de 3,00 mètres de hauteur, ne sont pas concernées par cette disposition.



## ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (voir croquis 9) est fixée comme suit :

### 9.1 Pour l'ensemble de la zone UB, y compris pour les secteurs UBa, UBi & UBt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

### 9.2 Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception des secteurs UBa & UBi

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 55% de la surface du terrain.

### 9.3 Dispositions applicables pour les seuls secteurs UBa & UBi

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.

### 9.4 Dispositions applicables pour le seul secteur UBt

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup> l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.



## ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### 10.2. Hauteurs admises

#### 10.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux (R+1) et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

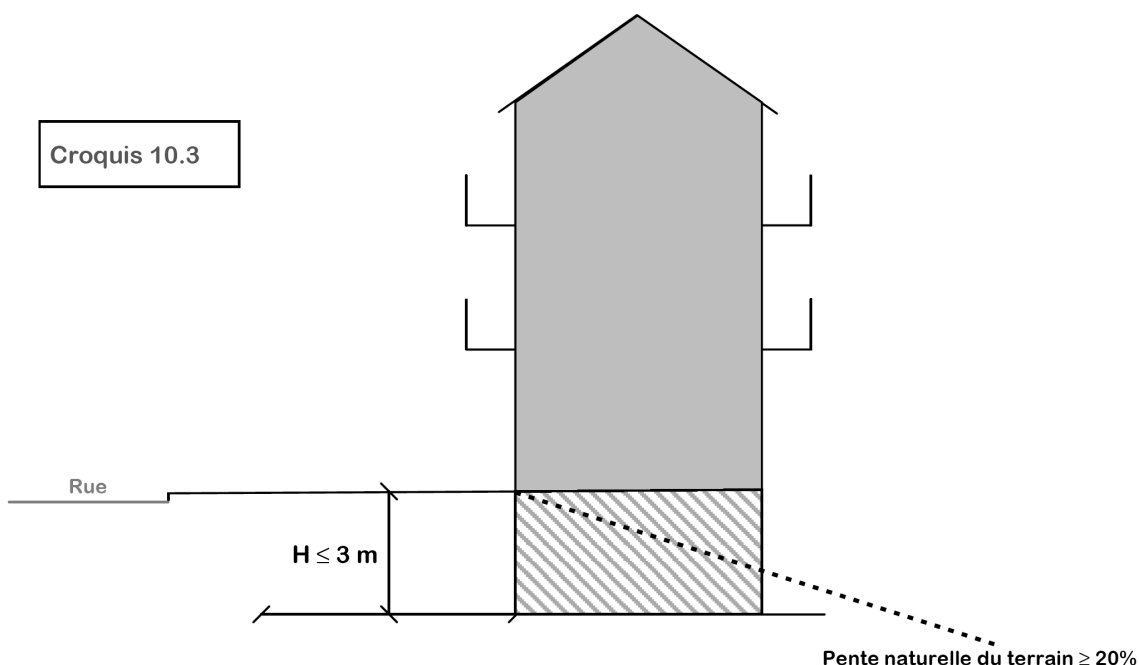
#### 10.2.2 Dispositions particulières au secteur UBa

**10.2.2.1** - Pour les constructions destinées à la seule fonction d'habitat, la hauteur autorisée est limitée à deux niveaux (R+1), soit 7 mètres à l'égout du toit

**10.2.2.2** - Pour les constructions à usage mixte (habitat et commerce, service) et pour les équipements, la hauteur autorisée est limitée à 3 niveaux (R+2) ou 10 mètres à l'égout du toit.

### 10.3 Adaptations à la pente

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (*voir croquis 10.3*).



## ARTICLE UB 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UB 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UB 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

## ARTICLE UB 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux. Il est fixé comme suit :

### 9.1 Pour l'ensemble de la zone UB, y compris pour les secteurs UBa & UBt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

### 9.2 Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 20% de la surface du terrain.

### 9.3 Dispositions applicables pour le seul secteur UBa

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 15% de la surface du terrain.

### 9.4 Dispositions applicables pour le seul secteur UBt

Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC a une vocation dominante d'habitat et correspond aux quartiers et aux ensembles urbains développés en continuité du centre-ville d'une part au Nord, au niveau du quartier de Sarlassone, d'autre part à Moulin-à-Eau, au Sud. Elle favorise l'expression de nouvelles densités à travers des programmes de formes collectives et intermédiaires.

La zone UC se caractérise par la forme et la volumétrie d'ensembles s'élevant au plus sur quatre niveaux.

### ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 - Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UC2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

**1.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UC 2.

### ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 En dehors des secteurs soumis au risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après précisées :

2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>

2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.4 Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant

2.5 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

2.6 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique définis à cet effet

2.7 Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que laveries, stations-service, ...

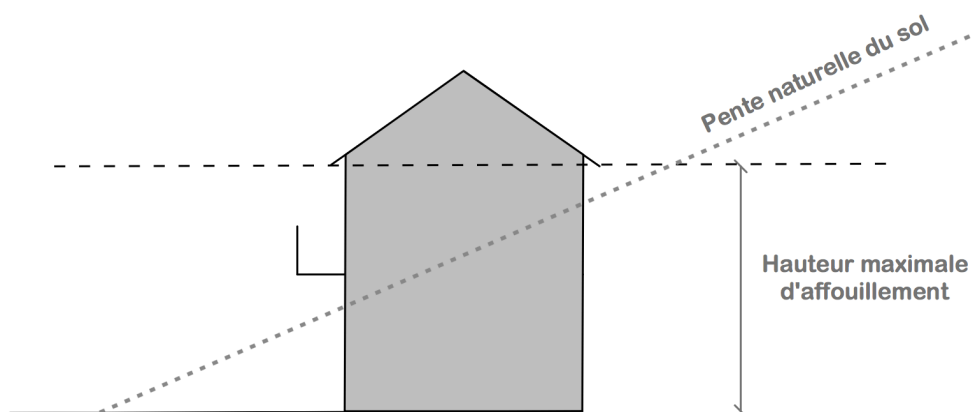
2.8 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.9 Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

2.10 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2-1).

Croquis 2.1



### ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

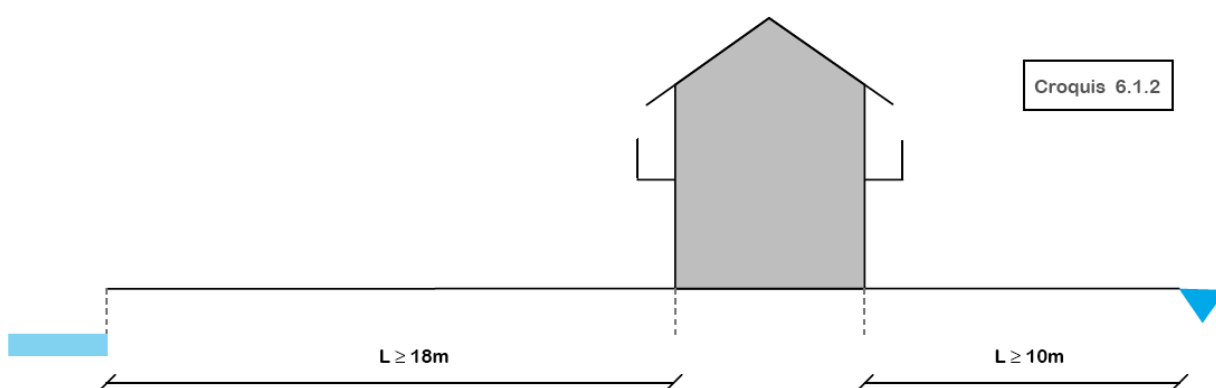
## ARTICLE UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions sont orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement ou à l'orientation des constructions voisines.

6.2 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite effective de voie en tenant lieu) doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute.

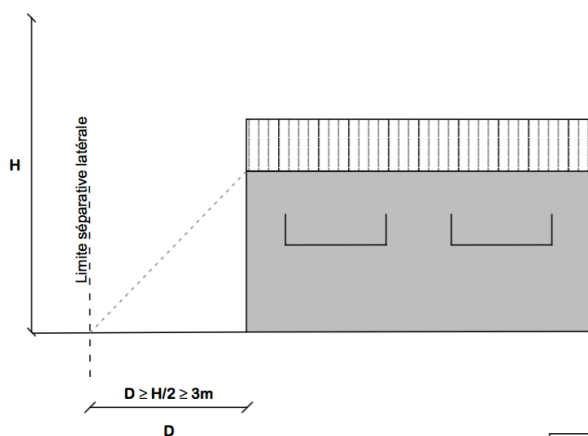
6.3 - En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies, sauf justifications liées à la topographie.

6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. (voir croquis 6.1.2).

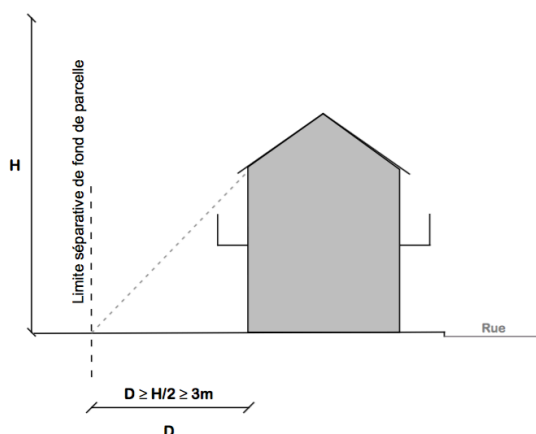


## ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (croquis 7.1).

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.



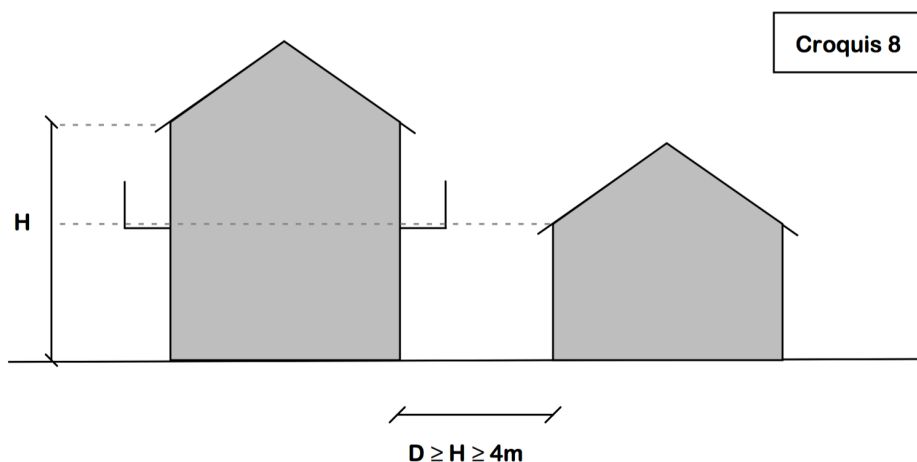
Croquis 7.1



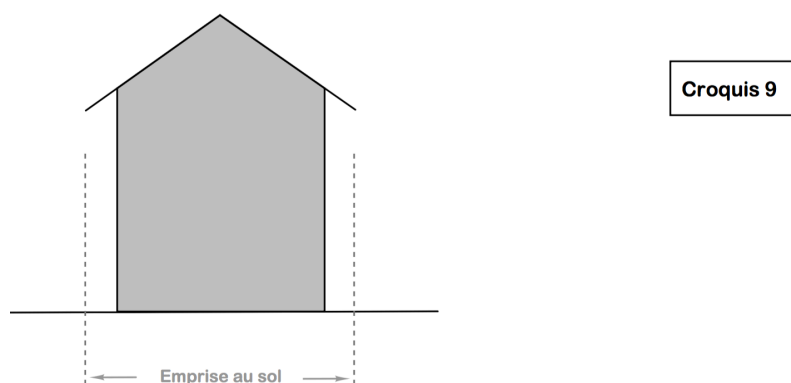
## ARTICLE UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



## ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)



9.1 Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des opérations groupées d'habitat très social, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

9.2 Dans le cas d'opérations groupées d'habitat très social, l'emprise au sol est limitée à 50%.

## ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

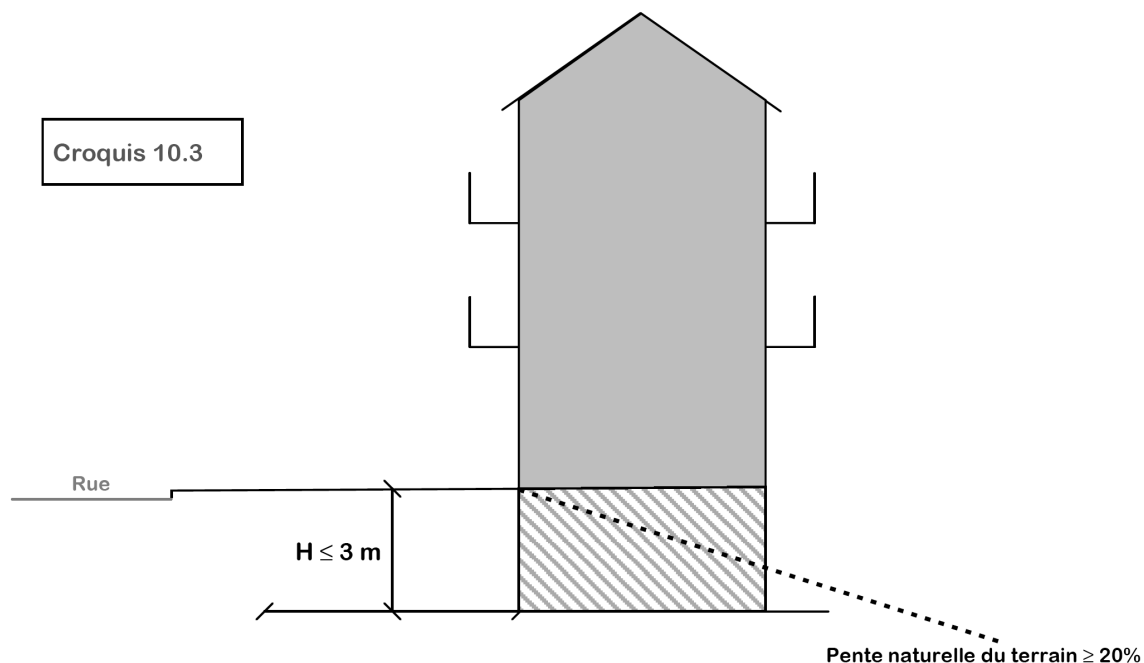
### 1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

## 2. Hauteurs

- 2.1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux (R+3) et ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.
- 2.2. Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (*voir croquis 10.3*).



### ARTICLE UC 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE UC 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

**14.1** Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

**14.2** Pour les parcelles de plus de 150 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,35.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### Caractère de la zone

**La zone UG** correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en dehors du centre-ville et des pôles urbains secondaires. Elle concerne des secteurs appelés à porter une animation urbaine, à leur échelle, via un niveau d'équipements collectifs, de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat...

**La zone UG** concerne des secteurs de densité moyenne dont les tissus sont caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat traditionnel.

**La zone UG** compte un secteur spécifique, le **secteur UGr** qui correspond au secteur dit des Palétuviers, situé aux pieds de la Petite Montagne, dont l'exposition aux risques, exprimée dans le PPR, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

**La zone UG** compte un secteur spécifique **UGcap** qui correspond au secteur urbanisé de Petit Marquisat (Hauteurs de Routhiers) situé à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du barrage de Dumanoir, destiné à la consommation humaine pour lequel s'applique une constructibilité limitée en vertu de l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009-SG/DICTAJ/BRA du 15/12/2016.

### ARTICLE UG 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UG2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- Les carrières.

#### 1.2. Dans le seul secteur UGcap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### Sont également interdits :

- L'exploitation de carrière
- Le dépôt ou stockage de produits représentant des risques pour la qualité de l'eau : produits chimiques, engrais, phytosanitaires, hydrocarbures, matières fermentescibles hors compost végétal, fumiers, déchets inertes ou industriels;
- L'utilisation de produits phytosanitaires par pulvérisation aérienne;
- Les canalisations d'eaux usées de toutes nature sauf celles destinées à l'assainissement individuel ou collectif de la zone urbanisée;
- Les aires de camping-caravaning;
- L'emploi de mâchefer dans les travaux de voirie;
- L'emploi de produits phytosanitaires dans l'entretien des voiries publiques ou agricoles;

- La création de nouvelles habitations légères de loisirs, d'immeubles collectifs, de lotissements, de bâtiments agricoles, industriels, commerciaux, d'élevage, de stabulation;
- Le parcage, la stabulation et les abris à bétail;
- L'épandage de fumier, lisiers, d'eaux usées, de déchets de distillerie, de surplus agricoles, de boues de station d'épuration;
- L'aquaculture;
- Les parcs éoliens, photovoltaïques;
- L'exploitation géothermique;
- La pratique de sports motorisés;
- Les installations classées pour l'environnement;
- Le stockage de bois en grume
- Le déboisement par coupe à blanc.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter aux prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009/SG/DiCTAJ/BRA du 15/12/2016."

## **ARTICLE UG 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Dans la zone UG, hormis dans les secteurs UGcap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

**2.1.1** Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'exède pas 300 m<sup>2</sup> ;

**2.1.2** Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale ;

**2.1.3** Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche ;

**2.1.4** Les établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant

**2.1.5** Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

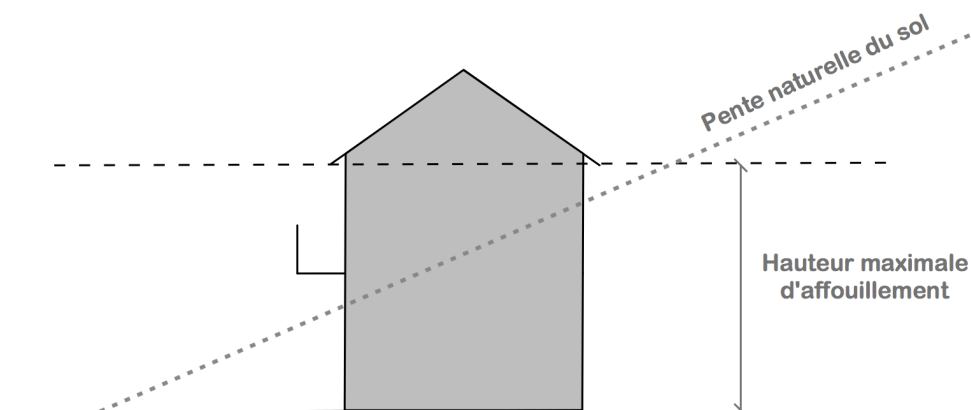
**2.1.6** Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur

**2.1.7** Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

**2.1.8** Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2.1*).

Croquis 2.1



**2.1.9** Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

**2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

### **2.3 - Dispositions particulières au secteur UGr**

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UGr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**2.4. Dans le seul secteur UGcap**, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour une surface de plancher n'excédant pas 150 m<sup>2</sup> maximum, et à condition de ne pas nuire à la qualité des sols.
- Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15% de la surface de plancher existante, tout en étant limitées au maximum à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter aux prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009/SG/DiCTAJ/BRA du 15/12/2016."

### **ARTICLE UG 3. ACCES ET VOIRIE**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### **ARTICLE UG 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UG 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

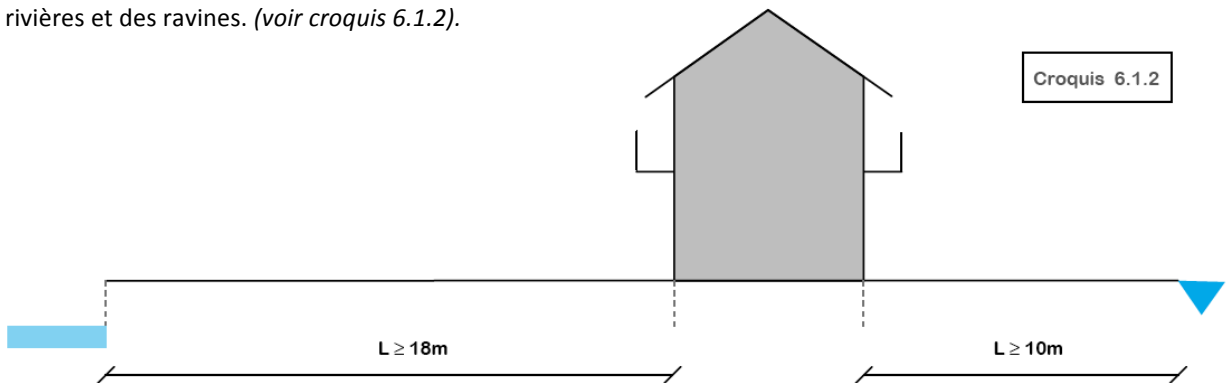
## ARTICLE UG 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3Sm de l'axe de la RN1.

6.2 – Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'axe des autres voies.

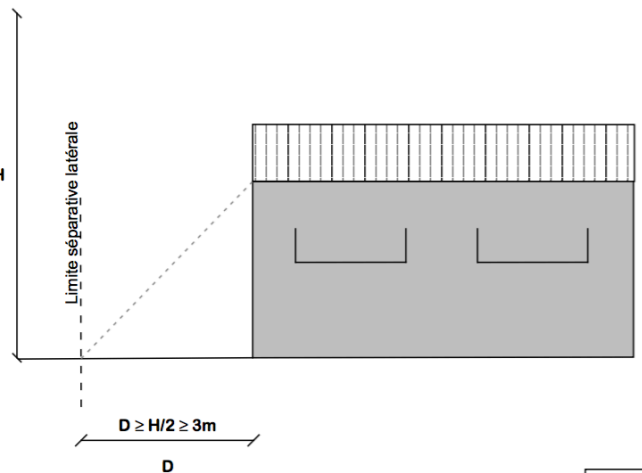
6.3 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral. (voir croquis 6.1.2).

6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. (voir croquis 6.1.2).

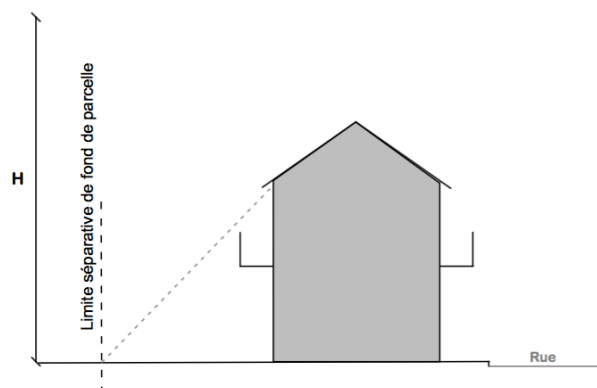


## ARTICLE UG 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (croquis 7.1)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance,  $H$ , comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.



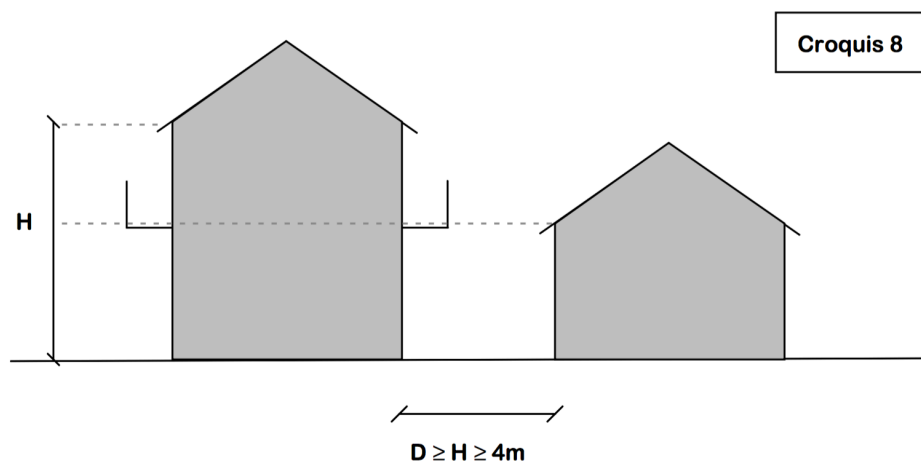
Croquis 7.1



## ARTICLE UG 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

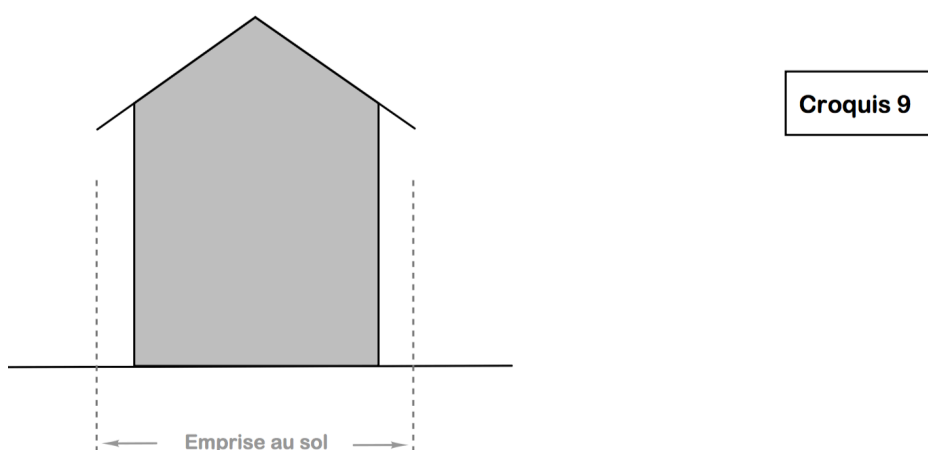


## ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

9.1.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

9.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.



## ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

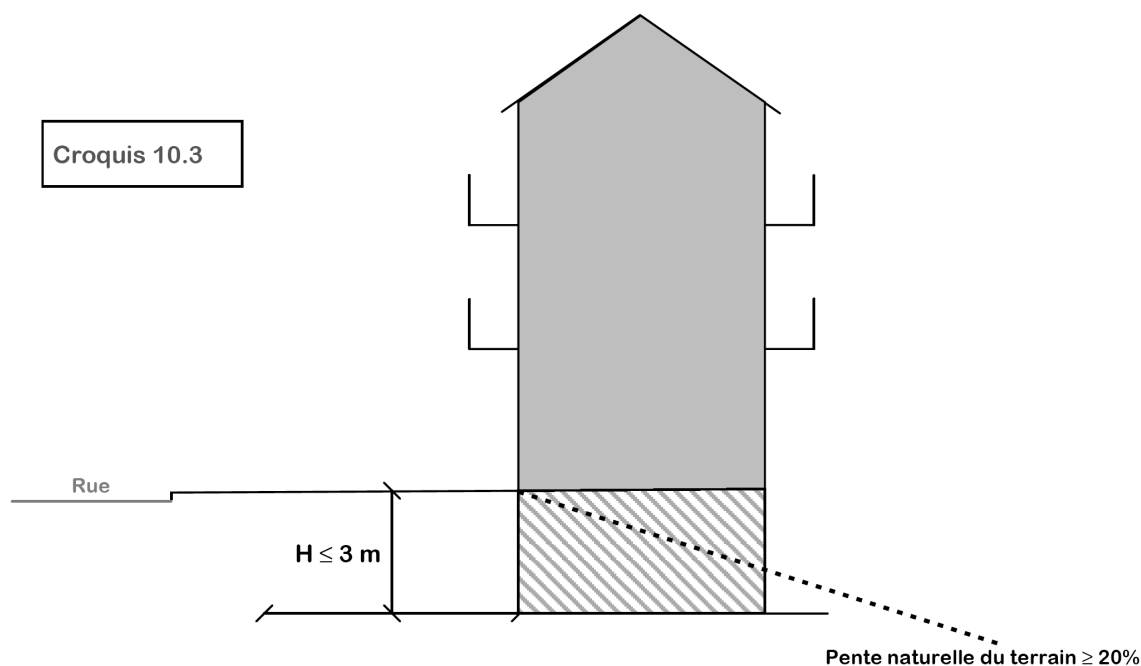
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### 10.2. Hauteurs

#### 10.2.1. Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres (voir croquis 10.3).



## ARTICLE UG 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés

avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

### 12.2. Nombre de places stationnement

#### 12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - 2 places par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - 1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce: une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de une place ;
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie: une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

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

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de plancher;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

### **ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m<sup>2</sup> minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m<sup>2</sup> minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m<sup>2</sup> minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

### **ARTICLE UG 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1.1 Il n'est pas fixé coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

14.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

14.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 40% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

**TITRE III**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones urbaines spécifiques**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

**La zone UE** porte sur les espaces urbains à vocation d'équipements collectifs, de grands services publics et d'espaces d'animation urbaine

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation.

### ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits:

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole.
- Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

### ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après précisées :**

- Les locaux à usage d'habitation strictement liés au gardiennage, à la surveillance ou la direction des constructions ou installations admises, les logements de fonction liés aux activités admises et les locaux à usage d'internat.
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

### ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tout accès direct sur la RN1 est interdit.

#### 3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de tri.

### ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Dispositions générales**

1. Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la route nationale 1.
2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies créées dans la zone.

### **6.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et les installations hors normes, comme les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### **7.2 - Dispositions particulières**

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et les installations hors normes, comme les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL**

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE UE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

### **2. Hauteurs**

**2.1.** La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être envisagées pour les bâtiments et installations hors normes.

**2.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Façades**

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

### **11.3. Toitures**

Le traitement des toitures doit être homogène

Les toitures peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°

### **11.4. Clôtures**

#### **11.4.1 - Dispositions générales**

Le traitement des clôtures doit être homogène

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

#### **11.4.2 - Dispositions particulières**

Afin de respecter les normes de sécurité liées aux bâtiments ou installations assurant la distribution électrique, la hauteur de la clôture pourra être adaptée pour répondre aux normes de sécurité vis-à-vis du risque électrique.

Dans ce même souci de respecter les normes de sécurité, l'apport végétal n'est pas autorisé.

### **11.5. Autres dispositions**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

## **ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - Dispositions générales

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### 13.2 - Dispositions particulières

Concernant les bâtiments ou installations assurant la distribution électrique, afin de respecter les normes de sécurité liées au risque électrique, aucune plantation n'est autorisée.

## ARTICLE UE 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Il est fixé à 0,15, en zone UE.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

**La zone UP** correspond aux sites portuaires de Sainte-Marie, ce dernier a fait l'objet de nouvelles ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension de port mixte via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance, aux loisirs nautiques, au transport et à la pêche.

**La zone UP** a une destination économique et d'équipement de portée communale. C'est une zone urbaine spécifique qui fait l'objet d'ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance, à la pêche, mais aussi à des activités artisanales et de loisirs liés au milieu marin devant permettre d'affirmer l'ouverture du Bourg et de Morne-Rouge sur la mer. Les installations, équipements et constructions doivent contribuer à l'animation des ports et parallèlement avec un traitement approprié de la façade maritime.

### ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites:

- Les carrières ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les dépôts et décharges.

### ARTICLE UP 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées liés aux services de proximité dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- Les constructions à usage d'habitation, susceptibles d'être liées et nécessaires au développement de l'activité portuaire.
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

### **ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### **2. Assainissement**

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement adapté au type d'effluents, à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### **4. Autres installations techniques**

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

### **ARTICLE UP 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de toute voie.

### **ARTICLE UP 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

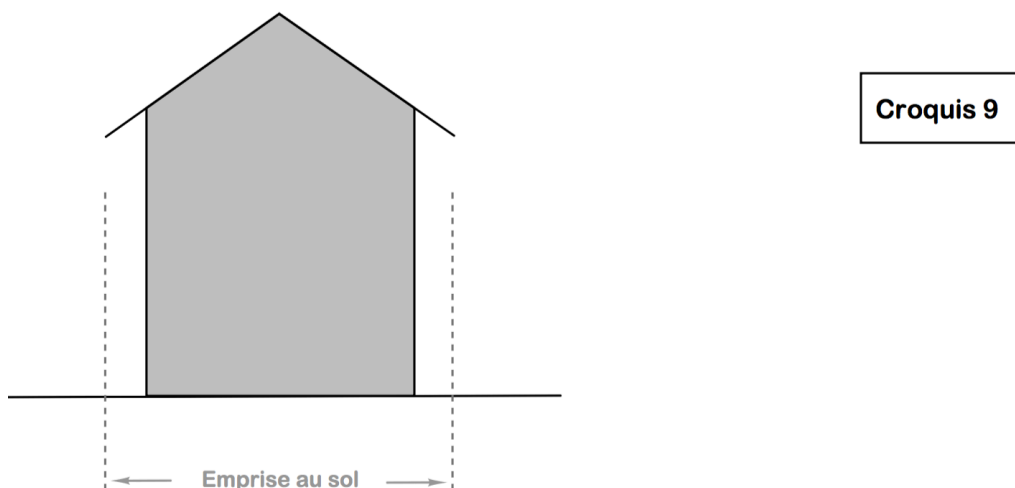
Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

## ARTICLE UP 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 70%. (voir croquis 9)



## ARTICLE UP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

### 10.2. Hauteurs

#### 10.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

#### 10.2.2 Dispositions particulières

Dans le cas où des impératifs techniques l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant dépasser 10 mètres.

## ARTICLE UP 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain et naturel.
2. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. **Les toitures** peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°

4. **Les clôtures** sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

5. **Autres dispositions :**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

## ARTICLE UP 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

## ARTICLE UP 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

La zone UX correspond :

- Aux zones d'activité de Bel Air et de l'îlet Pérou;
- Aux terrains d'emprise de l'usine de Marquisat et au lotissement artisanal et industriel dit de Marquisat III destiné à l'accueil d'entrepôt locaux artisanaux ou industriels et bureaux.

Au sein de ces zones, toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

### ARTICLE UX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les carrières.

### ARTICLE UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés à des installations de type fourrière ou casse ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils respectent les dispositions du présent article UX 13 ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

### ARTICLE UX 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

#### **ARTICLE UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **Assainissement**

En plus des règles édictées dans le chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U & A, s'appliquent les règles suivantes :

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

#### **ARTICLE UX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

#### **ARTICLE UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RN1 ;
- 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 20 mètres de la limite du domaine public lacustre ou maritime, et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

#### **ARTICLE UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

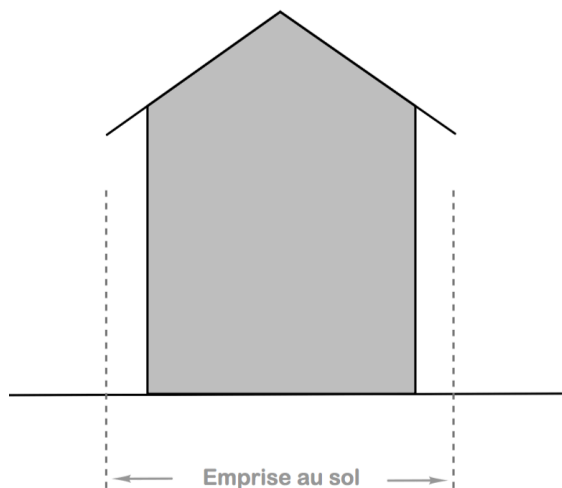
#### **ARTICLE UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

## ARTICLE UX 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 60% de la surface du terrain.



Croquis 9

## ARTICLE UX 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

### 10.2. Hauteurs

#### 10.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

#### 10.2.2 Dispositions particulières

Dans le cas où des impératifs techniques l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant dépasser 10 mètres.

## ARTICLE UX 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UX 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UX 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE UX 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

**TITRE IV**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones à Urbaniser AU**

### **Caractère de la zone**

**Les zones à urbaniser 1AU** concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**La zone 1AU** comprend quatre secteurs spécifiques :

- **Le secteur 1AUr porte spécifiquement sur** le littoral de Moulin-à-l'Eau. Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations, ainsi que toute réhabilitation ou extension, sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.
- **Le secteur 1AUt** porte une vocation touristique. Il s'inscrit en arrière de la plage de Roseau qui fait l'objet de projets de développement résidentiel et d'hébergement touristique.
- **Le secteur 1AUx** concerne le secteur de Belair qui s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes (classées UX dans le PLU).
- **Le secteur 1AUxf** concerne le secteur de Fromager, zone spécifique qui participe au développement économique et urbain à l'échelle agglomérée du centre de Capesterre Belle-Eau.

### **ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUx & 1AUxf**

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial, sauf dans les conditions définies dans l'article 1AU 2, § 2.2.4 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les carrières.

## **1.2 - Dispositions applicables aux seuls secteurs 1AUx & 1AUxf**

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1AU 2.4.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les carrières.

## **ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2. 1 Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvées par la commission communale compétente.

### **2. 2 - Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUr, 1AUx & 1AUxf**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

2.2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

2.2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'inconfort ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

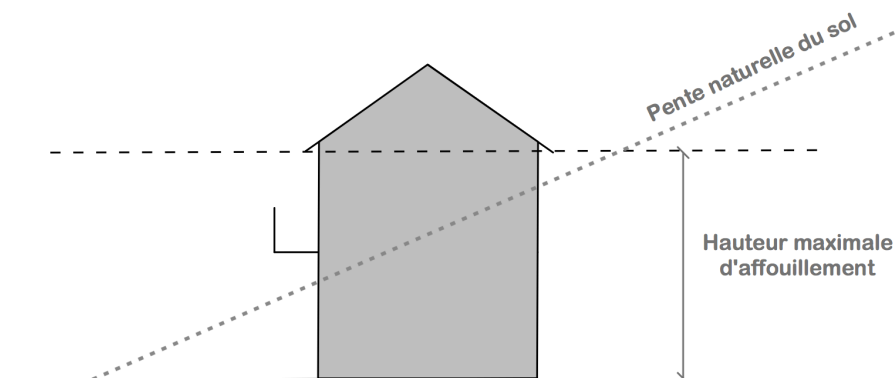
2.2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

2.2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2.1*).

Croquis 2.1



### 2.3 - Dispositions applicables au seul secteur 1AUr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UAr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### 2.4 - Dispositions applicables aux seuls secteurs 1AUx & 1AUxf

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;

## ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

### 3.1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### 3.2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieure à 8 mètres, dans le cas de création de voies nouvelles. Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

Dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

### **3.3 – Cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

## **ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Dispositions générales**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### **4.2 Dispositions spécifiques**

#### **Assainissement**

En plus des règles édictées dans le chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U & A, s'appliquent les règles suivantes :

##### **• Eaux usées**

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

##### **• Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'absorption des eaux pluviales sur place en limitant notamment l'imperméabilisation du sol. L'excédent des eaux est rejeté dans le réseau ad hoc.

## **ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AUxf**

6.1.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 75 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN sur son profil de voie rapide à 2 X 2 voies ;
- 25 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN sur son profil à 2 X 1 voies ;
- 12 mètres de l'axe des RD ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.1.2 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, à la limite du domaine public lacustre.

### **6.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUxf**

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

- 45 mètres de l'axe de la déviation de la RN1 ;
- 11,5 mètres de l'axe des voies de desserte.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des emprises publiques.

## **ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AUxf**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantés sur limite séparative.

#### **Annexes**

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### **7.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUxf**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1 – Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres (*croquis 8*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

## 8.2 – Dispositions particulières à la zone

Non renseigné

### ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

#### 9.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUr, 1AUt, 1AUx & 1AUxf

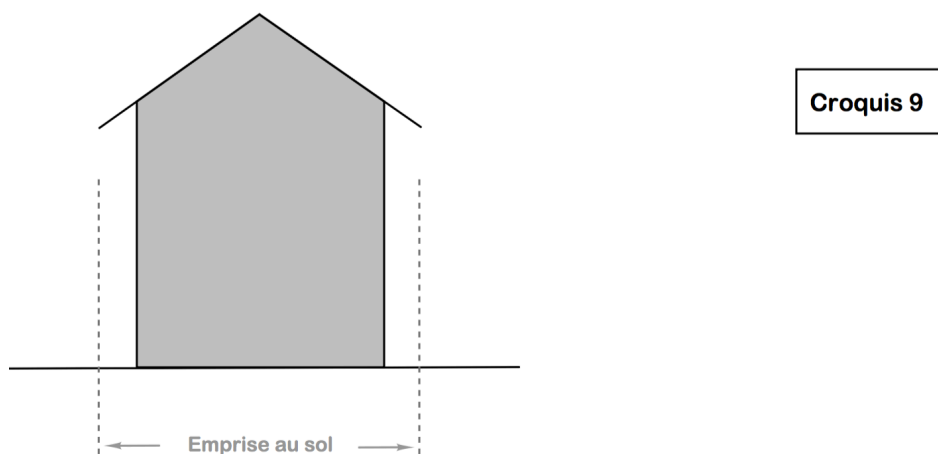
L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

#### 9.2 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUr & 1AUt

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

#### 9.3 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUx & 1AUxf

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



### ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

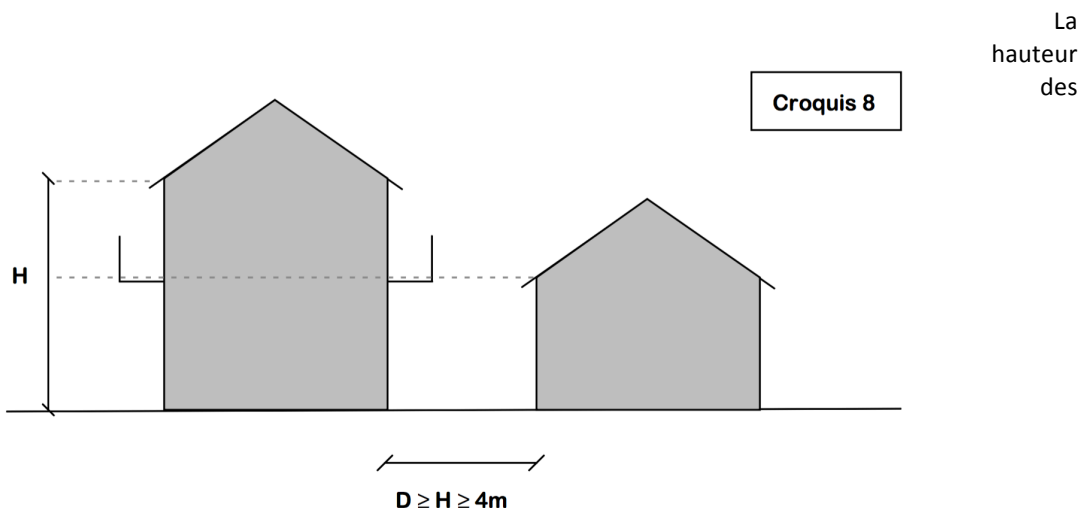
#### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

#### 10.2. Hauteurs

##### 10.2.1. Dispositions générales à la zone 1AU et de ses secteurs, à l'exception des secteurs 1AUt, 1AUx & 1AUxf



constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### **10.2.2. Dispositions particulières au secteur 1AUt**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux et ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

#### **10.2.3. Dispositions particulières aux secteurs 1AUx & 1AUxf**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

#### **11.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU y compris au secteur 1AUxf**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **11.2. Dispositions particulières au secteur 1AUxf**

La couleur des bâtiments est une gamme de blancs cassé, gris clair. Les couleurs vives sont autorisées sur des petites surfaces pour rehausser le bâtiment. Les menuiseries des baies vitrées sont teintées couleur vert émeraude.

Les espaces de service (stockage de matériaux, entrepôts, aires de lavage, stationnement de véhicules utilitaires, etc...) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur, etc...) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles à partir des voiries.

Les clôtures sont de couleur verte. Quelles que soient leur forme, elles doivent être doublées de plantations plus hautes qu'elles et rester discrètes par rapport à celles-ci. Ces plantations doivent impérativement comprendre des espèces à feuilles persistantes disposées de manière à créer un écran visuel opaque.

### **ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

Le stationnement comprend la place proprement dite et la voie en permettant l'accès, pour les dimensions suivantes :

- place standard : 5 m x 2.5 m
- place PMR : 5 m x 3.3 m
- Largeur voie si stationnement organisé en « bataille » : 6 m
- Largeur voie si stationnement organisé en « épi » ou « longitudinal » : 3.5 m min. Prévoir un retournement.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

Les aires de stationnement sont constituées de matériaux permettant la percolation des eaux pluviales et sont engazonnées. Seules les places destinées aux personnes à mobilité réduite peuvent être aménagées avec des matériaux pleins afin d'être pleinement accessibles.

#### 12.1.6. Traitement végétal des aires de stationnement

Les places de stationnement des véhicules (hors deux-roues) sont ombragées par des arbres à raison d'une unité pour deux places. Si une place est isolée, elle est nécessairement ombragée par un arbre.

### 12.2. Nombre de places de stationnement

#### 12.2.1. Dispositions générales

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ;
    - 1 place par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - 1 place par 60 m<sup>2</sup> surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
  - Logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):
    - 0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur (sans qu'il y ait moins d'une place par logement).

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce: une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec un minimum de une place ;
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

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

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux fermés, ou couverts, spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des

dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> surface de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Livraisons**

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

### **12.3. Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les travaux de restauration, avec ou sans extension de la surface habitable, qui sont tributaires de la délivrance d'un permis de construire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales, sont soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations.

### **12.2.4. Dispositions particulières au secteur 1AUxf**

- Toutes constructions : Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.
- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - 1 place par logement

## **ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUx & 1AUxf**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### **13.2. Dispositions particulières aux secteurs 1AUx & 1AUxf**

Les espaces végétalisés couvrent au minimum 15 % de la superficie totale du terrain. Ils sont constitués de pleine terre sur au moins 0.80 m d'épaisseur et sont engazonnés.

Ces espaces sont plantés de plantes de haute tige, à raison d'une moyenne d'une unité pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'espace végétalisé. Les arbres sont nécessairement à feuillage permanent. Sont caractéristiques de la flore locale.

## **ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

**14.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUr, 1AUt, 1AUx & 1AUxf**

Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

**14.2 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUr & 1AUt**

Le coefficient de biotope est fixé à 40% de la surface du terrain.

**14.3 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUx & 1AUxf**

Le coefficient de biotope est fixé à 20% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70

**Caractère de la zone**

**Les zones à urbaniser 2AU** concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

**ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas règlementé.

**ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL**

N'est pas règlementé.

**ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

N'est pas règlementé

**TITRE IV**

## **Dispositions Applicables aux Zones Agricoles A**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

Les zones A couvrent des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

La zone A comprend deux secteurs spécifiques:

- **Le secteur Acap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinés à la consommation humaine pour lesquels s'impose une inconstructibilité élargie. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Le secteur Ah** porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à se réduire mais qui ont su se maintenir.

**Le secteur Ah** permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, ainsi que structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.

### ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévues à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant porter atteinte à la vocation agricole de la zone.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

#### 1.2. Dans le seul secteur Acap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

## **ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Dispositions générales à l'exception du secteur Acap**

**Peuvent être autorisés :**

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 150 m2 de surface de plancher totale ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas où la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les équipements d'intérêt général, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ;
- les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation) ;
- Les installations destinées à la pluriactivité des exploitations agricoles (tourisme rural).

### **2.2. Dispositions particulières au secteur Acap**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m2 de surface de plancher.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter selon les cas aux dispositions des arrêtés préfectoraux ci-après:

- Arrêté n°2013-016 SG/DICTAJ/BRA du 10/01/2013 relatif notamment aux captages des sources de Belle-Eau Cadeau et Tabaco et à la prise d'eau de La Digue.
- Arrêté n° 2013-017 SG/DICTAJ/BRA du 10/01/2013 relatif notamment au périmètre de protection de la prise d'eau située sur la Grande Rivière de Capesterre
- Arrêté n°2016-12-15-009-SG/DICTAJ/BRA du 15/12/2016 relatif notamment aux prises d'eau de Carbet et Pérou et barrage de Dumanoir

### **2.3. Dispositions particulières au secteur Ah**

Est autorisée en secteur Ah, la création de construction à usage d'habitation.

Est également autorisée en secteur Ah la création ou construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme « vert », type ferme pédagogique, gîte à la ferme ....

## **ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

#### **ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, en fonction de la surface minimale d'installation, calculée sur les bases du décret du 14 février 1979, suivant la nature des activités agricoles exercées en polyculture.

#### **ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
  - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 ;
  - 12 mètres de l'axe des RD ;
  - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

#### **ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas règlementé.

#### **ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL**

##### **9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah**

- 9.1.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif  
Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.1.2. Bâtiment agricoles & liés à l'exploitation de carrières  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiment agricoles et pour ceux liés aux activités de carrière.
- 9.3. Constructions à usage d'habitation  
L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.

## **9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah**

Pour les occupation ou utilisation du sol autres que les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

10.2 Pour les constructions à usage d'habitation est fixée à trois mètres.  
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.3 Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

## **ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR**

11.1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

11.2. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement des activités agro-touristiques la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder trois mètres (3,00 m) à l'égout de toiture et six mètres (6,00 m) au faîtage.

## **ARTICLE A 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

**TITRE V**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Naturelles N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

**Les zones naturelles N** concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent. Ce sont essentiellement les grandes entités forestières qui couvrent les massifs qui dominent la commune mais aussi les zones humides et ensembles naturels du littoral.

**Les zones naturelles N** comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune; ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**Les zones naturelles N** comprennent un secteur spécifique, le **secteur Nt** qui regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.

### ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N , y compris dans le secteur Nt :

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

### ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone N

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface plancher existante limitée à 20m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

- Les équipements d'intérêt général, les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à des services publics ou intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).
- Les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

## **2.2. Dans le seul secteur Nt**

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en scène de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux .
- Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 25 % de la surface plancher existante limitée à 20 m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- Dans les secteurs littoraux, les constructions inscrites situées à moins de 13 mètres de la limite du rivage de la mer, existant à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sans générer de surface supplémentaire. Dans ce cas, toute extension est interdite.

## **ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

## **ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
  - 35 mètres de l'axe de la RN;
  - 16 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 13 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions légères

6.3 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou de pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

#### **ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas règlementé.

#### **ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le seul secteur Nt, l'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique (gîtes) est limitée à 150m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

##### **2. Hauteur**

Pour les constructions celles destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder trois mètres (3,00 m) à l'égout de toiture et six mètres (6,00 m) au faîtage.

#### **ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR**

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

#### **ARTICLE N 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas règlementé

### **ARTICLE N 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

## **GLOSSAIRE**

**Alignement :**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

**Annexe (construction) :**

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

**Coefficient de Biotope**

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

**Destination de la construction :**

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

**Emprise au sol :**

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

**Espace libre :**

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent : . des espaces minéraux : voirie, allées, cours, esplanades... . des jardins et des espaces verts de pleine terre . des places de stationnement de surface

**Extension :**

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

**Façade :**

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

**Limite séparative :**

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

**Marge de recul :**

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

**Modénature :**

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

**Parcelle :**

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

**Ruine :**

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

**Saillie :**

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

**Surface de plancher:**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Terrain (ou unité foncière) :**

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.