

Dossier  
approuvé par le  
Conseil  
Municipal  
Le .....

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

**VILLE DU LORRAIN**

4

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Règlement d'urbanisme**



**URBA 97.** – 2, rue Rose 78990 ELANCOURT  
Tél. & fax : 01 30 51 65 23 E-Mail: [urba97.krissane@wanadoo.fr](mailto:urba97.krissane@wanadoo.fr)

# Commune du Lorrain

Plan local d'urbanisme

***REGLEMENT D'URBANISME***

# ***SOMMAIRE***

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Zone UA.....	10
Zone UB.....	15
Zone UBa.....	20
Zone UC.....	25
Zone UE.....	30
Zone UH.....	35

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Zone AUba.....	39
Zone AUc.....	43
Zone AUd.....	48
Zone AUg.....	54

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Zone A1.....	58
Zone A3.....	63
Zone N.....	67

<b>ANNEXES .....</b>	<b>72</b>
----------------------	-----------

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 (selon l'article de la loi SRU) et suivants du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Lorrain située sur l'île de la Martinique.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **1) Règlement National d'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme (art. R. 111-2 à R. 111-24) à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- R.111- 2 : salubrité et sécurité publique
- R.111- 3 : risques naturels ;
- R.111- 3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : desserte (sécurité usager), accès, stationnement
- R.111- 14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111- 15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111- 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

#### **2) Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L. 111-9, L.111-10, L. 123-6, L. 123-7 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - Les lois d'aménagement et d'urbanisme
  - Les servitudes d'utilité publique définies en annexe du P.L.U. (article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa dudit article "Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication".
  - Le Code de l'Habitation et de la Construction
  - Les droits des tiers en application du Code Civil
  - La protection des zones boisées en application du Code Forestier
  - Les installations classées.
- Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.N.), exposé aux articles L. 156-1 et suivants du Code de l'Environnement, et notamment les articles :

- L. 156-1 du Code de l'Environnement définit l'objet des PPRN : « *délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, de les autoriser selon des prescriptions de conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités* ». La notion d'inconstructibilité s'atténue avec la diminution du caractère prévisible des risques et de leur intensité.
- L. 156-3 rappelle qu'« *Après enquête publique, et après avis des conseils municipaux sur le territoire desquelles il doit s'appliquer, le plan de prévention des risques naturels prévisibles est approuvé par arrêté préfectoral* ».
- L. 1565-4 expose que « *Le plan de prévention des risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme* ».
- Les dispositions retenues aux articles L. 553-1 à L. 553-4 du Code de l'Environnement (chapitre III, Titre V du livre V) concernant l'implantation des équipements éoliens (ou éoliennes) et les dispositions visant à valoriser l'énergie éolienne, récemment modifiés à l'article 98 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat ».

Cette dernière, pour faciliter le développement de projets éoliens prévoit notamment que les régions peuvent mettre en place un schéma régional éoliens qui aura une valeur indicative et d'information, mais ni valeur de prescription, ni de valeur d'autorisation des futurs projets, qui devront être soumis à la procédure décrite dans la circulaire visée. La commune du Lorrain est inscrite comme site éolien par le Schéma Directeur Eolien de la Martinique.

Hormis les zones A et N du présent règlement où les éoliennes destinées à l'autoconsommation sont interdites, le reste du territoire peut accueillir des éoliennes en respectant les disposition de l'article 98 de la loi du 2.07.2003, qui définit de procédures allant de la notice d'impact à l'enquête publique en passant par l'autorisation d'un permis de construire, selon la hauteur de l'équipement (+/- 12 mètres) et la puissance produite (+/- 2,5 MW).

- Les dispositions du SMVM sur l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches des rivages ont vocation à s'appliquer en ce qu'elles précisent les modalités d'application de la Loi littoral.
- Les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.  
Les règles d'urbanisme spécifiques établies dans le dossier d'autorisation de lotir, applicables durant une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.315-2-1 alinéa 1<sup>er</sup>), cesseront automatiquement de s'appliquer passé ce délai, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien ou que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L. 315-2-1, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Aux termes de l'article R. 123-14, la liste des lotissements concernés par ce maintien, est reportée en annexe au P.L.U., si elle existe.

- Les législations concernant :
  - Les espaces naturels sensibles du Département
  - le droit de préemption urbain
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique
  - les projets d'intérêt général

- Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations générales en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de permission de voirie.

\* *Sécurité incendie :*

Dans toutes les zones réservées à l'urbanisation future, les voies devront permettre l'accessibilité des véhicules d'incendie aux logements et autres bâtiments.

En ce qui concerne la défense contre l'incendie de ces différentes zones, il conviendra que le réseau d'eau potable soit d'un diamètre suffisant pour l'alimentation des bornes d'incendie. Ces dernières devront être impérativement des poteaux normalisés selon la norme incendie en vigueur (Ø 100) et distants les uns des autres de 250 mètres et pouvant fournir un débit minimum de 17 litres/seconde.

\* *Protection générale :*

Les constructions nouvelles et spécialement celles à usage d'habitation, devront être bâties :

- hors des zones susceptibles d'être inondées ou présentant des risques d'éboulements ou de glissements de terrain.
- hors d'atteinte sur le littoral, des houles particulièrement fortes, et notamment, de celles que pourraient provoquer, par exemple, un cyclone.
- de manière à protéger le plus efficacement possible leurs occupants contre les dangers dus aux séismes, aux cyclones et tempêtes tropicales.

Il est conseillé de rendre toutes les ouvertures des constructions hermétiques aux projections de cendre et de lapilli (volets pleins, panneaux pleins amovibles, stores métalliques).

Le réseau téléphonique, notamment dans les futures zones urbanisées, devra être suffisamment développé pour faciliter l'appel de secours.

Les campings et caravanings doivent :

- être aménagés hors des zones inondables ou présentant des dangers d'éboulements ou de glissements de terrain et,
- pouvoir être évacués facilement par les usagers et leurs véhicules.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres II, III et IV ci-après.

Les documents graphiques font apparaître en outre : les espaces boisés classés définis à l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général.

#### **1) Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :**

Les zones U comprennent :

- La zone UA - Centre-bourg du Lorrain à caractère d'habitat, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat
- La zone UB - zone d'habitat individuel dense et de petits collectifs

- La zone UBa - zone d'habitat individuel de densité moyenne à faible comprenant les secteurs soumis à risques, organisée en petits quartiers (traduction des anciennes zones NB du POS, avec quatre niveaux de densité admis)
- La zone UC - zone d'habitat en collectifs
- La zone UE - réservée aux activités artisanales et industrielles
- La zone UH - réservée à l'accueil de l'établissement hospitalier et ses annexes

**2) Les zones urbanisables et non équipées (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement sont :**

Les zones AU ; zones à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation, composées de :

- La zone AUba - dans laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à l'élaboration d'un schéma d'organisation spatiale, conçu par la municipalité, concernant l'ensemble de la zone.
- La zone AUc - urbanisable sous forme de lotissements ou d'opérations groupées avec deux niveaux de densité élevés pouvant admettre des immeubles collectifs
- La zone AUd – zone urbanisable à moyen terme car non équipée, sous forme de lotissement ou de permis groupes de densité moyenne.
- La zone AUg - destinée à des résidences individuelles à très faible densité (deux C.O.S. sont affectés).

**3) Les zones agricoles (A) et naturelles (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :**

- Les zones A ; zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui comprennent :
  - Les secteurs A1 de petite agriculture dans lesquelles l'habitat est admis dans des conditions limitées,
  - Les secteurs A3 qu'il convient de protéger en limitant l'habitat aux stricts besoins des exploitations.
- Les zones N ; espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Ces zones où toute construction est interdite ou soumise à autorisation préalable, sont subdivisionnées en deux secteurs :
  - Secteurs N1 à protection stricte : on retrouve dans ces secteurs en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : comprenant les espaces boisés classés de la commune (surtout sur le littoral et les ripisylves), auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. On y trouve aussi, les espaces naturels à protéger soit en raison des risques naturels soit pour la qualité des sites et des paysages, soit pour l'intérêt écologique des milieux, soit pour les plantations à créer. Ce zonage concerne aussi bien les espaces littoraux au titre de la règle des "50 pas géométriques", art. L. 156-3 et -4 du Code de l'Urbanisme, que les espaces forestiers dans les terres et les ZNIEFF.
  - Secteurs N2 à protection forte : Ce secteur comprend une zone située sur le littoral du bourg, les espaces naturels sensibles à caractère paysager très fort et les zones d'aléas fort au PPR. Dans ce secteur, toute construction, reconstruction ou reprise de gros œuvre sont interdites.
  - Secteur N3 : comprenant le "site de Vivé" inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de France, compte tenu de sa valeur archéologique. Cette classification est propre au site de Vivé.

Un peu en marge sur le plan réglementaire, on retrouve des secteurs en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) : comprenant les espaces boisés classés de la commune (surtout sur le littoral et les ripisylves), auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

## **Emplacements réservés**

Le graphique fait en outre apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par :

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

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 du règlement de chaque zone, font l'objet d'un avis motivé du Maire dans les conditions fixées par les articles R. 421-15, R. 421-18 et R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET DU LITTORAL**

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-693 du 31 mars 1948, un espace de dix mètres de largeur, doit être laissé libre le long des bords des rivières. Cette largeur doit être calculée à partir des berges et non du lit de la rivière.

En zone littorale en application de la loi sur le Littoral du 3.01.1986, les clôtures doivent respecter un recul de dix mètres minimum par rapport au rivage.

Il est rappelé que toute construction ne peut être autorisée si elle est implantée à moins de 10 mètres des bords des rivières et ravines pérennes.

### **ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS APRES SINISTRE**

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire à condition d'une part qu'il ait été régulièrement édifié et, d'autre part que sa reconstruction ne gêne pas une opération de restructuration urbaine conduite par la collectivité, ni l'implantation d'un équipement public ou d'un ouvrage public.

### **ARTICLE 7 – RAPPEL DE DIFFERENTES LEGISLATIONS**

- Le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones du P.L.U., en application de l'article L. 430-1 alinéa du Code de l'Urbanisme, sauf dans cas indiqués à l'article L. 430-3 du même code.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, conformément à la loi n°76-1285 du 31.12.1976, sauf dans les cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :
  - S'il est fait application des Livres I et II du Code Forestier
  - S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier (article 29-1 de la loi n°2001-602, du 9.07.2001)
  - Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Si les demandes concernent des défrichements dans des espaces boisés classés celles-ci sont irrecevables.

## **ARTICLE 8 – RAPPEL DU REGLEMENT SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE**

Il est rappelé le patrimoine culturel et historique fait l'objet d'une protection particulière. Cette protection est signalée en tant que servitude d'utilité publique en vertu de l'article R126-1 du Code de l'urbanisme qui stipule « doivent figurer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol » et appartenant aux catégories figurant ci-après :

- a) **Monuments historiques** : les servitudes sont les suivantes :
  - Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1 à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue.  
**L'église SAINTE-HYACINTHE** est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques dans sa totalité (intérieur et extérieur) y compris son parvis. Elle est située sur les parcelles n° 290 et 291 section A du cadastre, d'une contenance respective de 4a30ca et 7a 85ca (**Arrêté du 146 mars 1995**)
- b) **Monuments naturels et sites** : Les différentes servitudes sont les suivantes :
  - Sites inscrits : **Le site de VIVE** est inscrit à l'inventaire : parcelle n) 116 de la section C du cadastre d'une contenance de 14 ha 28a 30 ca, (**Arrêté du 1 février 1994**)
- c) **Patrimoine architectural et urbain** : sans objet

## **ARTICLE 9– RAPPEL DU REGLEMENT D'ACCES A LA MER**

L'accès à la mer est régi par les dispositions réglementaires. Il est rappelé en annexe du présent règlement qu'en vertu des articles L 160-6 et suivants et R 160-8 et suivants une servitude de passage est créée pour permettre d'accès aux rivages.

### **Mesures transitoires :**

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à l'approbation de la révision du P.L.U. seront applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE UA**

#### **Caractère de la zone UA**

Cette zone comprend le centre bourg du Lorrain, affecté essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services. Les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées tout en permettant le renouvellement urbain et la modernisation du bâti.

Dans cette zone il s'agit

- De maintenir le caractère du centre bourg.
- De favoriser l'implantation de logements groupés de manière à rentabiliser les équipements réalisés par la commune.
- De permettre le développement d'activités tertiaires, adaptées aux besoins de la commune.
- De favoriser par la réalisation d'un projet urbain le renouvellement urbain
- De favoriser l'activité commerciale et économique par la réalisation et d'organisation du stationnement urbain

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

### **SECTION 1**

#### ***NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE UA.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA.2, et notamment :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976
- Les constructions à usage de dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup> qui ne sont pas intégrés à un commerce et liés à son exploitation.
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Les campings et caravanings
- Les carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules

#### **ARTICLE UA.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1 Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les lotissements au sens des articles. R. 315-1 et R. 315-2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées.
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'équipements publics
- Les constructions à usage hôtelier
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## **2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 300 m<sup>2</sup> SHON affectée à l'activité (vente et réserves comprises).
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.
- Les constructions à usage artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'implantation.
- Toute construction ou modification du bâti à l'intérieur du périmètre du projet urbain jusqu'à l'approbation par la Municipalité dudit projet urbain.
- 

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le danger doit être apprécié en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

Les voies carrossables en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (plate-forme de 11 m de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

**ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

**4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

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

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, sur les terrains de plus de **10 m** de façade sur rue, ces constructions peuvent être implantées à **2,5 m**, soit de l'une des limites latérales, soit des deux limites latérales.

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

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de **3,50 mètres**. Les corps des bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,50 mètres**.

Dans le cas où les deux constructions seraient édifiées au-dessus d'un rez-de-chaussée entièrement construit, reliant les bâtiments, la hauteur de référence (H) doit être celle comprise entre l'égout du toit

du bâtiment le plus haut et le niveau de la cour sur rez-de-chaussée, la distance est alors  $L = H$  sans toutefois être inférieure à **3,50 mètres**

### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement)

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder : **14,5 m.**

### **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites
- Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 16 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter des parties pleines sur plus de 0,70 mètres de haut.

### **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants en annexe 1.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans l'environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement,

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation à la commune dans les conditions fixées par le Conseil Municipal en application des articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE UA.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres, non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés d'arbres à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> ou, être aménagés en jardin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement créés.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

##### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. applicable à la zone UA est de **1,5** à l'exception des espaces compris dans le périmètre opérationnel du projet urbain d'aménagement du front de mer dans lesquels les constructions nouvelles de plus de 20m<sup>2</sup> sont interdites pendant un délai maximum de cinq ans à compter de l'approbation du PLU.

*« Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés » [...]*

##### **ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

# ZONE UB

## **Caractère de la zone UB**

C'est une zone d'habitat relativement dense occupant les collines proches du centre, dont la structuration est rendue difficile par le modelé du terrain. Elle est néanmoins appelée à se densifier.

### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### **ARTICLE UB.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UB.2 et notamment :

- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup> non attenant aux installations autorisées
- Les commerces de gros
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- L'ouverture des carrières

**Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.**

#### **ARTICLE UB.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les lotissements au sens des articles. R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions à usage d'équipements publics
- Les constructions à usage hôtelier
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage commercial.

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics.

- Les constructions à usage artisanal ainsi que les établissements classés soumis à déclaration préalable à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles de spectacle, de réunion, de culte et de sport à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- 

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : **5 mètres**.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (plate-forme 11 m de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se brancher, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires (articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAIS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain créé après l'approbation de la révision doit avoir une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup>.

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

Sur tous les niveaux, les constructions doivent être implantées avec un recul de **2 mètres** par rapport à la bordure du trottoir.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de **10 mètres** des berges des rivières et ravines.

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

Sur l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, sur les terrains de plus de **10 mètres** de largeur, les constructions peuvent être écartées des limites latérales d'au moins **3 m**.

En retrait de l'alignement et en fond de parcelle, les constructions qui ne sont pas édifiées sur la limite séparative, doivent en être écartées d'une distance minimale de **3 m** pour les limites séparatives latérales et les limites de fond de parcelle.

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

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de **3,50 mètres**.

Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **3,50 mètres** ( $L = H, L \geq 3 \text{ m } 50$ )

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement)
- La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **9** mètres
- La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50** mètres.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes.
- Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 mètres de haut et comporter de partie pleine sur plus de 0,70 mètres de haut.

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants en annexe 1.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans l'environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement,

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation à la commune dans les conditions fixées par le Conseil Municipal en application des articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE UB.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et comporter au moins un arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

## **SECTION 3**

### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. applicable à la zone UB est égal à **0,5**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

**ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## ZONE UBa

### **Caractère de la zone UBa**

Ce sont des zones d'écart, qui forment des quartiers à caractère rural très prononcé, desservies par les réseaux de base (eau, électricité, téléphone, voiries), et qui peuvent recevoir un habitat individuel de densité moyenne à faible.

Ces zones ne présentent pas de caractéristiques homogènes, si ce n'est leur dynamisme : elles enregistrent une évolution qui les rapproche des zones urbaines et elles offrent encore d'importante disponibilité foncière.

En général ces zones se trouvent étroitement imbriqués dans les zones d'habitat et des enclaves agricoles (bananes, maraîchage). La zone UBa est subdivisée en secteurs UBa1, UBa2, UBa3 et UBa4 ; ordre marquant une décroissance de la densité.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UBa.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article 2 et notamment :

- Les stationnements de caravanes
- Les installations classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup>

**Les constructions à usage de commerces de gros**

#### **ARTICLE UBa.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

- Les constructions à usage d'habitation individuelle
- Les constructions, installations et occupations du sol à caractère d'équipements collectifs

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions destinées aux activités de loisirs, de gîtes et de restauration, salles de spectacles, de culte, de réunions, à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage artisanal qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées.
- Les constructions à usage de commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité

- Les constructions à usage de bureaux et de service de moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité
- Les constructions à usage agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à sa tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants.
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.
- Les partages et lotissements familiaux résultant de partages successoraux.
- Les lotissements de 5 lots au maximum à conditions que les opérations respectent les dispositions de l'article 4 ci-après.
- 

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UBa.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que tout raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée, en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante, soit par captage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2. Assainissement**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE UBa.5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain créé après l'approbation de la révision doit avoir une superficie minimum de

- 700 m<sup>2</sup> pour les zones UBa1 et UBa2,
- 1000 m<sup>2</sup> pour les zones UBa3 et UBa4

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan. A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de **7 mètres** de l'axe des voies et de **10 mètres** des bords des rivières et ravines et du domaine public maritime.

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

Les constructions doivent être implantées à **3,50 mètres** des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction couvre plusieurs parcelles contiguës.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette distance minimale peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour patio ... )

#### **ARTICLE UBa.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit en aucun cas dépasser les 15% du terrain d'assiette.

**ARTICLE UBa.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).
- Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **6,50** mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments agricoles autres qu'à usage d'habitation.

**ARTICLE UBa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit peut être complétée par des recommandations présentées en annexe. L'annexe 4 du présent règlement est applicable à cette zone.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites
- Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Aucune clôture ne peut excéder **2 mètres** de haut.
- Les couvertures des toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

**ARTICLE UBa.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe 1.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**ARTICLE UBa.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement relevant de l'article 2 du présent règlement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés en jardin ou plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

**SECTION 3*****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE UBa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient maximum d'occupation du sol est fixé par secteur, soit :

- 0,25** dans le secteur UBa1
- 0,20** dans le secteur UBa2
- 0,15** dans le secteur UBa3
- 0,10** dans le secteur UBa4

**ARTICLE UBa.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## ZONE UC

### **Caractère de la zone UC**

C'est une zone d'habitat de densité moyenne, et relativement hétérogène qui regroupe à la fois les ensembles de logements sociaux en individuels et en collectifs, les lotissements ordinaires, les secteurs d'équipements scolaires et sportifs.

Les moyens réglementaires qui y sont définis ont pour objectif de permettre l'affirmation du caractère urbain de cette zone, l'implantation des activités commerciales ou de bureaux et, d'améliorer l'équipement de ces quartiers.

Le secteur UCa dans lequel une hauteur plus élevée est autorisée regroupe principalement des constructions à usage d'enseignement et leurs annexes.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UC.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UC.2 et notamment :

- Les établissements classés soumis à déclaration préalable
- Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup>
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules

#### **Les installations liées aux élevages familiaux**

#### **ARTICLE UC.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans conditions**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les lotissements au sens des art. R. 315-1 et R. 315-2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage hôtelier
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage commercial ou artisanal, à condition que chaque unité ne comporte pas plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité (vente et réserves comprises),
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ou de jeux.
- Les salles de spectacle, de réunion, de culte et de sports à condition que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines.
- 

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 8 mètres (une emprise minimum peut-être admise dans le cas de voirie desservant moins de 5 lots).
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (plate-forme : 11 mètres de rayon)

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se brancher, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires (articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des ces eaux pluviales.

### **ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain créé après l'approbation de la révision doit avoir une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant sur les plans, les constructions doivent respecter un recul minimum de **8** mètres par rapport à l'axe des voies publiques et de **10** mètres par rapport aux bords des rivières calculé à partir des berges et non du lit.

En application de la Loi sur le littoral du 3.01.1986 dans zones littorales, les clôtures doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport au rivage.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être écartées de celles-ci d'une distance au moins égale à **3** mètres.

Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des parcelles, soit à une distance minimale de **3** mètres des limites séparatives.

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

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis à vis doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de 4 mètres est exigée.

Des bâtiments bas, à usage collectif, peuvent être implantés, reliés ou non aux bâtiments existants, par des passages couverts ou vérandas.

### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **14,50 mètres** pour les immeubles d'habitations comportant 10 logements ou plus, et **9 mètres** pour les autres constructions et ce dans la zone UC.

Dans le secteur UCa cette hauteur est de **14,50 mètres**.

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas **3,50 mètres**.

### **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'harmonisation des constructions doit respecter la réglementation suivante qui sera complétée au besoin par des recommandations applicables en matière de couleur.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites
- Les toitures en pente doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile ou grise.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et ne doivent pas comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut.

### **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants en annexe 1.

Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, il lui est fait application des dispositions des articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE UC.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenues et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de hautes tiges pour deux places de parking. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

##### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à **0,50**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

##### **ARTICLE UC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## ZONE UE

### Caractère de la zone UE

Ce sont des zones destinées à l'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles) qui ne sont pas compatibles avec le voisinage d'habitations.

***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

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

Sont interdites : toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE.2.

#### ARTICLE UE.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans conditions**

- Les constructions à usage d'équipements publics
- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ou d'entrepôts

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- La création d'établissements industriels soumis à déclaration ou autorisation préalable à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes.
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
- Les installations et travaux divers définis à l'art. R. 442-1 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voies dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Hormis ce cas, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

##### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre aux conditions suivantes :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de 10 mètres.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner avec un rayon minimum de 11 mètres

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voie publique communale.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

##### **4.2. Assainissement**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction lorsque le réseau sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il peut être soumis à un pré-traitement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

Pour tout réseau nouveau un contrôle d'étanchéité et un passage caméra doivent être prévus.

#### **ARTICLE UE.5 – SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter les caractéristiques suivantes :

- présenter une surface égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup>
- avoir une largeur sur rue égale ou supérieure à 15 m.

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

La façade en vis à vis de la voie publique doit être implantée à une distance minimale de **5 mètres** prise à partir de l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit en s'appuyant sur les limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter une distance de recul minimale de **5 mètres**.

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

Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de **5 mètres**. Cette distance est portée à **8 mètres** s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureau.

#### **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote du Domaine Public au droit de la construction (chaussée) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser **12 m** par rapport au point de référence.

### **ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

#### **11.1. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être, de préférence, réalisées en grillage doublé d'une haie vive.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

#### **11.2. Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, artisanal, industriel ou de services peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions figurants en annexe 1.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement y compris le dégagement doit être prévue.

### **ARTICLE UE.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PALNTATIONS**

Une superficie au moins égale à 25 % de la surface de la parcelle doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

##### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à **0,60**

##### **ARTICLE UE.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas autorisé de dépassement de C.O.S.

## ZONE UH

### Caractère de la zone UH

Cette zone est destinée principalement à recevoir la construction de l'hôpital du Lorrain, ses annexes ainsi que ses extensions ultérieures. Elle pourra recevoir les constructions et installations indiquées au paragraphe 1.2., article UH.1 du présent règlement, sous réserve de la capacité des équipements et réseaux publics.

***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### ARTICLE UH.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites toutes les formes d'occupation ou utilisation du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article UH.2.

#### ARTICLE UH.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS

##### **2.1 Occupations et utilisations du sol admises sans conditions**

Sans objet

##### **2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs relatives à la construction de l'hôpital du Lorrain.
- Les constructions à usage d'hébergement liées et nécessaires au fonctionnement des installations hospitalières, soins, plateau technique, etc...
- Les locaux, annexes techniques, tels que magasins, cuisine, morgue, ateliers de stockage, etc...
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les locaux administratifs liés au fonctionnement des installations hospitalières,
- Les unités d'hébergements spécialisées telles que maison de retraite.
- Les constructions et services et équipements liés au fonctionnement des installations hospitalières, notamment l'équipement de chambre funéraire.

## SECTION 2

## ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

#### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration géométrique ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être conforme aux conditions minimales suivantes :

- largeur minimale d'emprise : **8 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour (plate-forme 11 mètres de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être muni d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau. Il en va de même pour toutes autres occupations du sol autorisées.

#### **4.2. Assainissement**

Toutes les installations et constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement communal.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4.4. Electricité – Téléphone**

Les réseaux d'alimentation moyenne tension et basse tension seront ensevelis.

### **ARTICLE UH.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de **20 mètres** des voies départementales et de 8 mètres de l'axe des voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins **8 mètres** des limites séparatives des terrains.

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

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps des bâtiments en vis à vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'épave du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de **4 mètres** est exigée.

### **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. La hauteur maximum des constructions autorisée est de **14 mètres**.

### **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites, seuls les vides sanitaires sont autorisés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile ou grise.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites.

**ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants en annexe 1 du présent règlement.

**ARTICLE UH.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain resté libre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire, il sera exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**SECTION 3**

***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UH compte tenu de la nature des constructions autorisées.

**ARTICLE UH.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### ZONE AUba

#### **Caractère de la zone AUba**

Ces zones non-équipées sont destinées à recevoir de l'habitat individuel de densité moyenne, et dans lesquelles l'ouverture à l'urbanisation est soumise à l'élaboration d'un schéma d'organisation spatiale conçu par la municipalité sur l'ensemble de la zone.

Toute opération de construction doit s'inscrire dans le cadre du schéma d'organisation spatiale de la zone considérée.

La zone AUba comprend deux niveaux de densité admis, qui se traduisent de la manière suivante :

- AUba1, dans le quartier du Plateau (COS de 0,25)
- AUba2, dans le quartier du Vallon (COS de 0,20)

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

### SECTION 1

#### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUba.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article 2 et notamment :

- Les stationnements de caravanes
- Les installations classées soumises à autorisation préalable visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- Les dépôts de plus de 150 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage de commerces de gros

#### **ARTICLE AUba.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

Les constructions, installations et occupations du sol à caractère d'équipements collectifs.

##### **2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation individuelle
- Les constructions destinées aux activités de loisirs, de gîtes et de restauration, salles de spectacles, de culte, de réunions, à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage artisanal qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées.
- Les constructions à usage de commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité
- Les constructions à usage de bureaux et de service de moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON destinée à l'activité
- Les constructions à usage agricole à condition que leur installation ne porte pas atteinte à sa tranquillité et à la salubrité des lieux avoisinants.
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.
- Les partages et lotissements familiaux résultant de partages successoraux.
- Les lotissements de 5 lots au maximum à conditions que les opérations respectent les dispositions de l'article 4 ci-après.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUba.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que tout raccordement à la voie publique doit faire l'objet d'une permission de voirie.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée, en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante, soit par captage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE AUba.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain créé doit avoir une superficie minimum de 700 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan. A défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de **7 mètres** de l'axe des voies et de **10 mètres** des bords des rivières et ravines et du domaine public maritime.

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

Les constructions doivent être implantées à **3,50 mètres** des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction couvre plusieurs parcelles contiguës.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres**.

Cette distance minimale peut être réduite dans le cas de la réalisation d'un espace propre à un même logement (circulation à l'air libre, cour, patio ... )

**ARTICLE AUba.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit en aucun cas dépasser les 15% du terrain d'assiette.

**ARTICLE AUba.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).
- Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder **6,50** mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments agricoles autres qu'à usage d'habitation.

**ARTICLE AUba.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit peut être complétée par des recommandations présentées en annexe. L'annexe 4 du présent règlement est applicable à cette zone.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites
- Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs des constructions.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Aucune clôture ne peut excéder **2 mètres** de haut.
- Les couvertures des toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

**ARTICLE AUba.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe 1.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**ARTICLE AUba.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement relevant de l'article 2 du présent règlement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.
- Les espaces non bâtis doivent être aménagés en jardin ou plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à l'autorisation les coupes et abattages d'arbres. Dans les autres bois et forêts, les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative.

### **SECTION 3**

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

##### **ARTICLE AUba.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Un COS de 0,25 est fixé sur la zone AUba1.

Un COS de 0,20 est fixé sur la zone AUba2.

Un COS de 0,15 est fixé sur la zone AUba3.

Un COS de 0,10 est fixé sur la zone AUba4.

##### **ARTICLE AUba.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## ZONE AUc

### **Caractère de la zone**

Ce sont des zones actuellement non équipées destinées à recevoir des opérations d'urbanisme (lotissements, ensembles de logements sociaux, permis groupés) de préférence, organisées en habitat pavillonnaire dense ou, en petits collectifs.

Ces opérations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à un schéma d'organisation spatiale réalisé par la municipalité, concernant l'ensemble de chacune des zones et, sous réserve de la capacité des équipements et réseaux.

Ces zones doivent être protégées contre toute urbanisation diffuse qui compromettrait ou rendrait plus onéreux l'aménagement futur.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUc.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article AUc.2.

#### **ARTICLE AUc.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

Les constructions à usage d'équipements collectifs

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans un schéma portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma devra :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes avec le tissu environnant,
- prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et notamment les espaces publics.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les lotissements au sens des articles R. 315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage commercial, artisanal et de service à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation.

Les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sports à condition qu'elles ne provoquent aucune gêne pour les constructions d'habitation voisine.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUc.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : **8 m**.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau ou dans l'impossibilité technique de se brancher, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis ailes services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE AUc.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de **35 mètres** de l'axe des RN et, à défaut d'indication sur les planches, à moins de **10 mètres** de l'axe des autres voies publiques.

Le recul par rapport aux bords des ravines et rivières ne peut être inférieur à **10 mètres**, sauf lorsque celles-ci ont été canalisées.

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

Les constructions qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre des limites séparatives doivent en être écartées d'une distance (L) au moins égale à la moitié de leur hauteur :  $L > (\text{ou } =) H/2$

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

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas. Une distance minimale de **4 mètres** est exigée.

#### **ARTICLE AUc.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUc.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Cette hauteur de tout point d'une construction ne peut dépasser :

- 9,50 m pour les constructions individuelles
- 14,50 m pour les immeubles de logements collectifs.

### **ARTICLE AUc.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées en annexe.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être pente d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et comporter de partie pleine sur plus de **0,70 mètres** de haut.

### **ARTICLE AUc.12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales données en annexe 1.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans l'environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement soit par l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation soit en versant une participation à la commune dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'art. L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés sur les terrains de façon à pouvoir aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne peuvent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées et plantées conformément à l'article AUc.13.

### **ARTICLE AUc.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être, entretenus et plantés à raison d'un arbre à haute ou moyenne futaie pour **150 m<sup>2</sup>** de terrain resté libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées *in situ* par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3**

***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE AUc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S applicable à la zone AUc est fixé à **0,50**

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

**ARTICLE AUc.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## ZONE AUd

### **Caractère de la zone**

Cette zone non-équipée est destinée à recevoir, à moyen terme, des opérations d'urbanisme (lotissements, permis groupés) de nature privée. Elles seront, en général, organisées en habitat pavillonnaire.

Ces opérations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à un schéma d'organisation ensemble.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### **ARTICLE AUd.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites : toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol, non mentionnées à l'article AUd.2.

#### **ARTICLE AUd.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

Les constructions à usage d'équipements publics

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans un schéma portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma devra :

- garantir une bonne insertion dans le site
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes avec le tissu environnant
- prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et notamment les espaces publics.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les lotissements au sens des articles R. 315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

Les salles de spectacles, de réunions, de culte ou de sports à condition qu'elles ne provoquent aucune gêne pour les constructions d'habitation voisine.

## SECTION 2

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUd.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : **8 mètres**
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

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

##### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.4. Electricité – Téléphone

Les réseaux seront ensevelis selon la norme en vigueur.

#### **ARTICLE AUd.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- **35 mètres** de l'axe de la RN.1
- **10 mètres** de la limite supérieure des 50 pas (Domaine Public Maritime)
- **5 mètres** de l'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, des places et parkings publics, ainsi que des voies piétonnes.

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

Les constructions qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre des limites séparatives doivent en être écartées d'une distance (L) au moins égale à la moitié de leur hauteur (H) :  $L > \text{(ou } =) H/2$  avec un minimum de **4 mètres**

Une implantation différente peut être autorisée lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs terrains contigus. Dans ce cas, il sera fait application de l'article AUd.8.

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

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de **4 mètres**. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis à vis sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

#### **ARTICLE AUd.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUd.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir de la côte de la chaussée ou du pied du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut dépasser les **6,50 mètres**.

#### **ARTICLE AUd.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées en annexe.  
L'annexe 4 du présent règlement est applicable à cette zone.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites  
Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.  
Les couvertures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue, ne peuvent excéder 1,50 mètres de haut et ne doivent comporter de partie pleine sur plus de **0,50 m** de haut.

### **ARTICLE AUd.12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés sur les terrains de façon à pouvoir aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE AUd.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les délaissés de terrains, provenant des marges de recul le long de la RN.1, seront plantés en alignement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour toute demande de Permis de Construire ou de lotissements, il peut être exigé un schéma de plantation à conserver ou à créer.

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être, entretenus et plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie pour **150 m<sup>2</sup>** de terrain resté libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'**un arbre pour quatre 4 places**.

## **SECTION 3**

### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUd.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S applicable à la zone AUd est fixé à **0,20**  
Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics.

#### **ARTICLE AUd.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## **ZONE AUg**

### **Caractère de la zone**

Au regard de leur histoire parcellaire (morcellements anciens) et de leur topographie mouvementée, les zones AUg sont destinées à recevoir une urbanisation sous la forme de résidences individuelles à faible densité.

L'urbanisation de ces zones devra s'intégrer dans un projet d'organisation spatiale conçu par la municipalité, et qui concernera la totalité de chaque zone.

La zone Aug se subdivise en deux sections : AUg1 et AUg2

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

### **SECTION 1**

#### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUg.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites : toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol, non mentionnées à l'article AUg.2.

#### **ARTICLE AUg.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

Les constructions à usage d'équipements collectifs

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et occupations ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans un schéma portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma devra :

- garantir une bonne insertion dans le site
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes avec le tissu environnant
- prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et notamment les espaces publics.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les lotissements au sens des articles R. 315-1 et -2 du Code de l'Urbanisme

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUg.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un danger pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

##### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 8 mètres
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau ou dans l'impossibilité technique de se brancher, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

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

##### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux.

#### **ARTICLE AUg.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain créé après l'approbation de la révision doit avoir une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de **8 mètres** de l'axe des voies publiques ou privées.

Le recul par rapport aux berges des ravines et rivières ne peut être inférieur à **10 mètres** sauf lorsque celles-ci ont été canalisées.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives des parcelles d'une distance au moins égale à **8 mètres**

Une implantation différente peut être autorisée lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës. Dans ce cas, il sera fait application de l'article AUg.8.

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

Sur un même terrain, les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à **6 mètres**

#### **ARTICLE AUg.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUg.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée selon le cas à partir de la cote du domaine public de la chaussée ou du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est celui situé à l'amont de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **8,50** mètres

**ARTICLE AUg.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées en annexe.  
L'annexe 4 du présent règlement est applicable à cette zone.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être pente d'une couleur qui soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Les clôtures en tôles sont interdites, les autres clôtures sur rue ne peuvent excéder **2 mètres** de haut et doivent comporter de partie pleine sur plus de 0,70 mètres de haut.

**ARTICLE AUg.12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants en annexe 1.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans l'environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement soit par l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation soit en versant une participation à la commune dans les conditions fixées par le conseil municipal en application de l'art. L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AUg.13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être, entretenus et plantés à raison d'un arbre à haute ou moyenne futaie arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain resté libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées *in situ* par des plantations au moins équivalentes.

Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**SECTION 3*****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*****ARTICLE AUg.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S applicable à la zone AUg1 est fixé à 0,2 et à 0,10 dans le secteur AUg2.

**ARTICLE AUg.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non autorisé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

### ZONE A1

#### **Caractère de la zone A1**

C'est une zone où l'agriculture est pratiquée sur de petites parcelles par des ruraux poly-actifs et où l'habitat rural est relativement dense. Il convient de maintenir le caractère de ruralité dans ces zones, tout en autorisant l'amélioration et le renouvellement des constructions lorsque les infrastructures et les équipements collectifs existent.

Ces zones peuvent accueillir des activités agritouristiques et notamment les structures d'hébergement dans la limite fixée par le présent règlement sous réserve de l'existence des équipements collectifs.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

### SECTION 1

#### ***NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE A1.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les demandes de défrichements dans les E.B.C. sont irrecevables.

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A1.2 et notamment les lotissements à usage d'habitation.

#### **ARTICLE A1.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

#### ***Rappel***

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et forêts non classées (loi du 31.12.1976). Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis sans condition : les bâtiments liés aux exploitations agricoles et aux élevages.

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles servent au fonctionnement d'une exploitation agricole ou au logement d'ouvriers agricoles et artisans ruraux et ce dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON par logement.
- Les structures d'hébergement dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON et l'accueil du public dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB toilettes comprises.

- Les installations ou dépôts classés ou non qui sont nécessaires aux exploitations agricoles ou qui en sont le complément.
- Les industries de transformation, de stockage et de valorisation des productions agricoles.
- Dans tous les cas, toute reconstruction ou amélioration d'un bâtiment d'habitation ne peut donner lieu à plus de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les éoliennes non destinées à une autoconsommation.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE A1.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

**3.1. Accès :** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, 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.

**3.2. Voirie :** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : **6 mètres**
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Le long des routes nationales et des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits, lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins **80 mètres** de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à **3 mètres** en retrait de la limite de la voie.

#### **ARTICLE A1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2. Assainissement**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

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

##### **4.3. Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE A1.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions sur des terrains en pentes trop fortes. Un plan topographique du terrain sera demandé.

### **ARTICLE A1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan et doivent respecter les servitudes d'accès indiquées en annexe, à défaut d'indication portée au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de **10 mètres** de l'axe des voies.

Les constructions doivent être implantées à **20 mètres** des berges des rivières et ravines.

### **ARTICLE A1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à **3 mètres** au moins des limites séparatives.

### **ARTICLE A1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres**.

### **ARTICLE A1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE A1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol (avant terrassement).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,50 mètres** mesurés à l'égout des toitures et **8,50 mètres** au faitage.

Lorsque la voie ou le terrain est pentu, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade

### **ARTICLE A1.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'annexe 4 du présent règlement est applicable à cette zone.

#### **11.1. Considérations architecturales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec le paysage.

Toute surcharge architecturale non-justifiée est interdite ainsi que la mise en oeuvre d'une architecture pastiche. Lorsque le bâtiment est construit sur pilotis, le sous-sol apparent ne peut excéder **2,10 mètres** sous plafond, et des remplissages entre les points porteurs doivent être réalisés. Considéré comme sous-sol le niveau le plus bas sera interdit à l'habitation.

### **11.2. Matériaux**

Les revêtements de toitures doivent être utilisés bruts, lorsqu'il s'agit de matériaux tels que tuile, bardeaux. Les couvertures métalliques doivent être peintes. L'étanchéité des toitures en béton doit être faite d'un matériau non réfléchissant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder **2 mètres** de hauteur et ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du 1/3 de leur hauteur.

## **ARTICLE A1.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A1.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non affectées donnant sur la voie publique doivent être aménagés en jardins et comporter au moins un arbre de haute ou moyenne futaie pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre au moins pour deux places de voitures.

## **SECTION 3**

### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE A1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A1, sauf en cas de construction de logements destinés à l'exploitant agricole (SHON maximale autorisée limitée à 150 m<sup>2</sup>).

## **ARTICLE A1.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## ZONES A3.

### Caractère de la zone A3

Ces zones couvrent des terrains réservés à l'exploitation agricole, à l'élevage. Il est essentiel d'interdire les occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique des exploitations agricoles et à dégrader les paysages.

#### *Rappel :*

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

### SECTION 1

#### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### ARTICLE A3.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichements dans les E.B.C. sont irrecevables.

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A3.2 et notamment les lotissements à usage d'habitation.

#### ARTICLE A3.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS

##### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

#### *Rappel*

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et forêts non classées (loi du 31.12.1976).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont admis sans condition : les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux élevages.

##### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles servent au fonctionnement d'une exploitation agricole ou au logement d'ouvriers agricoles et artisans ruraux et ce dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON par exploitation.
- Les industries de transformation, de stockage et de valorisation des productions agricoles.
- Les améliorations d'habitabilité des bâtiments existants sans création de surfaces habitables.
- Les changements de destination de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- Les éoliennes non destinées à une autoconsommation.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE A3.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

##### **3.1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Toute voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 8 mètres.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

#### **ARTICLE A3.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### **ARTICLE A3.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE A3.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement portées au plan. A défaut d'indication figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de **35 mètres** de l'axe de la RN 1, de **15 mètres** des autres voies publiques, et à moins de **10 mètres** des berges des ravines et rivières et du Domaine Public Maritime.

### **ARTICLE A3.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à **4 mètres** au moins des limites séparatives.

### **ARTICLE A3.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres**.

### **ARTICLE A3.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE A3.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement.

La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder **8,50 mètres**.

Lorsque la voie ou le terrain est pentu, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

### **ARTICLE A3.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées en annexe 4.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes. Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.
- La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs de construction.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites.

### **ARTICLE A3.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A3.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION 3**

***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE A3.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A3.

**ARTICLE A3.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## ZONES N

### Caractère des zones N

Ce sont des zones souvent pentues, soumises aux risques de glissement de terrain ou, d'inondation. Elles comprennent des sites tels que le sommet des mornes ou des secteurs de nuisances, dans lesquelles subsiste un habitat rural très dispersé, partiellement desservi par les équipements publics.

Il est essentiel d'y limiter la densification tout en permettant l'amélioration de l'habitat existant à la condition, toutefois, que celui-ci ne se situe pas dans un secteur soumis à des risques identifiés ou probables.

Ces zones se composent des secteurs suivants :

- **Secteur N1 et EBC à protection stricte** : comprenant les Espaces Boisés Classés, les espaces naturels à protéger soit, en raison des risques naturels soit pour la qualité des sites et des paysages, soit pour l'intérêt écologique des milieux, soit pour les plantations à créer. Ce zonage concerne aussi bien les espaces littoraux au titre de la règle des "50 pas géométriques", art. L. 156-3 et -4 du Code de l'Urbanisme, que les espaces forestiers dans les terres et les ZNIEFF.
- **Secteur N à protection forte** : Ce secteur comprend une zone située sur le littoral du bourg, les espaces naturels sensibles à caractère paysager très fort et les zones d'aléas fort au PPR. Dans ce secteur, toute construction, reconstruction ou reprise de gros œuvre sont interdites.
- **Secteur N2** : comprenant le "site de Vivé" inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques de France, compte tenu de sa valeur archéologique. Cette classification est propre au site de Vivé.

#### ***Rappel :***

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé (article L. 156-3 du Code de l'Environnement), vaut servitude d'utilité publique (art. L. 156-4 du Code de l'Environnement) et impose sur le territoire communal des prescriptions d'occupation des sols qui vont de l'inconstructibilité à l'autorisation soumise à conditions en fonction des enjeux et des aléas rencontrés localement (art. L. 156-1 du Code de l'Environnement).

## SECTION 1

### *NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL*

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

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N.1 et notamment :

- Toutes constructions nouvelles.
- Les lotissements de toute nature.
- Toutes les installations classées soumises à autorisation visées à l'article 3 de la Loi n°76-663 du 13 juillet 1976.
- Les éoliennes touchant une zone protégée en raison de la qualité particulière des sites et des paysages, les espaces remarquables des communes littorales, les EBC, etc. et l'ensemble des espaces naturels bénéficiant d'une reconnaissance.

Dans le secteur N2, les affouillements et exhaussements de sol, y compris les labours, qui ne seraient pas directement liés aux recherches archéologiques organisées sous le contrôle du ministère de la culture.

Dans le secteur N (centre bourg), les constructions, reconstructions et reprises de gros oeuvre des bâtiments existants

## **ARTICLE N.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS ET SANS CONDITIONS**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sans condition**

#### *Rappel*

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dans les bois et forêts non classées (loi du 31.12.1976).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Il en est de même dans les coupures d'urbanisation et autour des pôles denses.

Dans le secteur N2 :

- La restauration et la mise en valeur des éléments témoins de l'activité sucrière ancienne
- Les structures légères à usage d'équipements publics liés à la valorisation et à la découverte des espaces naturels.

Dans le secteur N3 (Vivé) :

- La réalisation de tout équipement culturel destiné à la mise en valeur du site et à la conservation des éléments du patrimoine archéologique précolombien.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dans les secteurs N2 et N3, à l'exception du secteur N2 :

- Les équipements de plein air à usage collectif liés à l'aménagement d'un espace public.
- La reconstruction à l'identique des habitations détruites par une catastrophe naturelle.
- La restauration ou la rénovation de constructions existantes à condition qu'elles ne se situent pas dans le périmètre d'une zone à risque identifié, et qu'elles ne visent que l'amélioration des conditions d'habitabilité.
- Les éoliennes non destinées à une autoconsommation.

## **SECTION 2**

### ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE PUBLICS ET PRIVES**

### **3.1. Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de sorte que la visibilité, vers la voie de part et d'autre de l'axe de l'accès, soit assurée de façon satisfaisante.

### **3.2. Voirie**

Toute voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de **6 mètres**. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de faire aisément demi-tour (plate-forme 11 mètres de rayon).

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable avec des caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **35 mètres** de l'axe de la RN 1, de **20 mètres** de l'axe des autres voies publiques, et à moins de **10 mètres** des berges des ravines et rivières et du Domaine Public Maritime.

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

Sans objet

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

Sans objet

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

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

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement.

La hauteur autorisée des constructions ne peut excéder **6,50 mètres**. Lorsque la voie ou le terrain est pentu, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation qui suit est complétée par des recommandations présentées en annexe 4.

- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes. Les toitures doivent être de couleur ou de matériau non réfléchissant.
- La couleur blanche est interdite sur les murs extérieurs de construction.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.
- Les clôtures en tôles sont interdites.

**ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE N.13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire, il sera exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

**SECTION 3*****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*****ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

**ARTICLE N.15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**ANNEXES AU REGLEMENT DU P.L.U. DU LORRAIN**

---

## **ANNEXE 1**

### **NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions figurants ci dessous.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante répondant aux normes de sécurité. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places réalisées.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessous, la norme applicable sera celle qui correspond à la catégorie de laquelle ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

#### ***CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE***

Pour les constructions à usage d'habitation collective, la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée au logement avec un minimum de nombre de places de stationnement à créer calculé de la manière suivante :

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

Au-dessus, le nombre de places à réaliser sera celui obtenu en application de la règle précédente, augmenté de 10% par logement supplémentaire. Les places correspondant à ces 10 % seront banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également, prévus à raison 1,50 m<sup>2</sup> par logement réalisé.

#### ***CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE***

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le nombre de places de stationnement aménagées sera de :

- 2 places par habitation

#### ***CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAUX, PUBLICS OU PRIVES***

Pour les constructions à usage de bureaux qu'ils soient publics ou privés, la surface affectée au stationnement est égale à 70 % de la SHON affectée à usage de bureaux.

#### ***CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPÔT***

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, la surface affectée au stationnement à créer sera calculée de la manière suivante :

- 60% de la surface hors œuvre nette affectée aux activités : ateliers, services, bureaux
- 10 % de la surface hors œuvre nette affectée aux activités de dépôt.

### **CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL**

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette inférieure à **200 m<sup>2</sup>** il sera créé :

- 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 place de stationnement pour véhicules de livraison par tranche de 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

Pour les établissements d'une surface commerciale hors œuvre nette comprise entre **200 m<sup>2</sup>** et 2000 m<sup>2</sup> il sera créé :

- 6 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 place de stationnement pour véhicule de livraison par tranche 40 m<sup>2</sup> de dépôt.

Pour les établissements à usage commercial de grande fréquentation, le nombre de places de stationnement à créer sera de :

- 9 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour une surface commerciale de l'établissement comprise 2000 et 3000 m<sup>2</sup>.
- 11 places de stationnement par tranche, de 100 m<sup>2</sup> pour une surface commerciale de l'établissement dépassant 3000 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

### **CONSTRUCTION A USAGE DE SALLE DE SPECTACLE, RESTAURANT, JEUX, HOTELLERIE, CULTE. VILLAGES VACANCES, DANCING, CENTRE DE TALASSOTHERAPIE**

Pour ces catégories de constructions le nombre de place de stationnement à créer est de :

- 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou un bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de restaurant, de salle de jeux ou de spectacle, de dancing, salle de culte ou de centre de thalassothérapie :
- 2 places de stationnement pour les villas en location saisonnière ou les bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par fraction de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

### **CONSTRUCTION A USAGE D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS**

Pour les constructions à usage d'hôpital, de clinique ou d'établissement de soins, le nombre de places de stationnement à créer sera calculé de la manière suivante :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital ou de clinique
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure ou de résidences pour personnes âgées médicalisées ou non.

### **CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

#### CONSTRUCTION A USAGE D'ENSEIGNEMENT

Pour les constructions à usage d'enseignement public ou privé, le nombre de places de stationnement à créer sera calculé de la manière suivante :

- 1 place de stationnement par classe créée dans les établissements du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe créée dans les établissements du second degré.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT LE PUBLIC OU LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC (D.N- 94-86 du 26.01.94)</b>
---

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par l'arrêté, libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum une place aménagée par tranche de cinquante places de stationnement ou fraction de cinquante places. Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à dix, est fixé par arrêté municipal. Les emplacements aménagés et réservés seront signalés.

## **ANNEXE 2**

### **EXTRAIT DE LA LOI DU 31-12-1913 SUR LES SITES ET LOI DU 27-09-1941 SUR LES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

#### **A/ LOI DU 31 DECEMBRE 1913 SUR LES SITES CLASSES**

##### **Article 2**

Loi du 23 juillet 1927, art. 1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 27 août 1941, art. 2. "L'inscription sur cette liste sera notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit sans avoir, quatre mois auparavant, avisé le Ministre chargé des affaires culturelles de leur intention et indiqué les travaux quels se proposent d'effectuer."

Loi du 23 juillet 1927, art. 1<sup>er</sup>. Le Ministre ne pourra s'opposer aux dits travaux qu'en engageant la procédure de classement telle qu'elle est prévue par la présente loi.

Toutefois, si lesdits travaux avaient pour dessein ou pour effet d'opérer le morcellement ou le dépeçage de l'édifice ou de la partie d'édifice inscrit à l'inventaire dans le seul but de vendre en totalité ou en partie les matériaux ainsi détachés, le Ministre aurait un délai de cinq années pour procéder au classement et pourrait en attendant surseoir aux travaux dont il s'agit."

##### **Article 9**

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le Ministre chargé des affaires culturelles n'y a donné son consentement.

Les travaux autorisés par le Ministre s'exécutent sous la surveillance de son administration.

##### **Article 12**

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du Ministre chargé des affaires culturelles.

Nul ne peut acquérir de droit par prescription sur un immeuble classé.

Les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé qu'avec l'agrément du Ministre chargé des affaires culturelles.

##### **Article 13 bis**

Loi n° 66-1042 du 30 décembre 1966, art. 4. « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

Loi n° 92 du 25 février 1943, art. 4. « Le permis de construire délivré en vertu des lois et règlements sur l'alignement et sur les plans communaux et régionaux d'aménagement et d'urbanisme tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent s'il est revêtu du visa de l'architecte départemental des monuments historiques. »

##### **Article 13 ter**

Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977, art 8. « Lorsqu'elle ne, concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou l'autorisation mentionnée à l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article 13 bis est, adressée au préfet ; « Décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, art. 12» Ce dernier statut après avoir recueilli l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou de l'architecte départemental des monuments historiques. »

(Loi n° 92 du 25 février 1943, art. 4. « Si le préfet n'a pas notifié sa réponse aux intéressés dans le délai de quarante jours à dater du dépôt de leur demande ou, si cette réponse ne leur donne pas satisfaction, ils peuvent saisir le Ministre chargé des affaires culturelles dans les deux mois suivant la notification de la réponse du préfet ou l'expiration du délai de quarante jours imparti au préfet pour effectuer ladite notification.

"Le Ministre statue. Si sa décision n'a pas été notifiée aux intéressés dans le délai de trois mois à partir de la réception de leur demande, celle-ci est considérée comme rejetée."

"Les auteurs de la demande sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit soit par l'architecte départemental des monuments historiques dans le cas visé au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 13 bis, soit par le préfet ou le Ministre chargé des affaires culturelles dans les cas visés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>, alinéas du présent article."

## **B/ LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

*validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945, modifiée par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, le décret n° 64-357 du 23 avril 1964, la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980, la loi n° 89-874 du 1er décembre 1989 et le décret n°94-422 du 27 mai 1994*

### TITRE III Des découvertes fortuites

#### **Article 14**

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le "directeur général de l'architecture" ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Le préfet de région peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

#### **Article 15**

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues aux chapitres 1er et 2 du présent décret.

A titre provisoire, le préfet de région peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.

Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

## ANNEXE 3 : SERVITUDE D'ACCES A LA MER



PREFECTURE DE LA REGION MARTINIQUE

N° 1409

Fort-de-France, le

13 MAI 2002

LE PREFET DE LA REGION MARTINIQUE

à

MESSIEURS LES MAIRES DE LA MARTINIQUE

*(en communication à Messieurs les sous-préfets d'arrondissement)*



**Objet : accès au littoral**

Diverses actions menées au cours de ces derniers mois, notamment dans le secteur du ROBERT et du FRANCOIS, ont soulevé la question des modalités de mise en œuvre du principe de libre accès au littoral. En effet, dans le contexte particulier de la Martinique, cette mise en œuvre s'avère difficile, tant en raison de la multiplication des constructions sur le littoral que de l'absence de servitudes de passage permettant l'accès au rivage. Il m'a donc paru utile de vous préciser les textes juridiques actuellement applicables en la matière, en vous invitant à vous saisir de ce problème au travers de l'exercice de vos compétences en matière d'urbanisme.

En effet, si les dispositions du code de l'urbanisme prévoyant la création de servitudes de passage longitudinales et transversales d'accès au rivage ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer (I), le principe de libre accès aux plages autorise en revanche les Maires à prévoir dans leurs plans locaux d'urbanisme les emplacements nécessaires à la création de chemins piétons rendant possible cet accès du public (II).

**1/ Les dispositions du code de l'urbanisme prévoyant la création de servitudes de passage longitudinale et transversale d'accès au rivage ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer :**

Afin de garantir le libre accès du public sur l'ensemble du littoral, la loi 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme du code de l'urbanisme et le décret du 7 juillet 1977 ont institué deux types de servitudes :

- une servitude dite « longitudinale » qui consiste à grever toutes les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sur une bande de trois mètres de largeur, destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (art. L.160.6 du code de l'urbanisme) ;

- une servitude dite « transversale » qui consiste à relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cents mètres et permettant l'accès au rivage (art. L.160.6.1 du code de l'urbanisme).

Ces servitudes sont créées à l'initiative des services de l'Etat, sur la base d'un dossier technique soumis à enquête publique. Le tracé et les caractéristiques du projet de servitude sont soumis par le Préfet aux conseils municipaux des communes concernées. En l'absence d'opposition de la ou les communes intéressées, l'approbation de la servitude résulte d'un arrêté du Préfet ; à défaut, seul un décret en conseil d'Etat permet d'instaurer la servitude.

Les travaux nécessaires à la création de telles servitudes sont pris en charge par l'Etat. Ces servitudes peuvent également ouvrir droit à indemnité, à la charge de l'Etat, s'il en résulte pour les propriétaires un dommage direct, matériel et certain.

**En l'état actuel de la législation, ces dispositions du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux départements d'outre-mer.** En effet, la situation particulière du foncier dans les DOM, avec l'existence de la réserve domaniale des 50 pas géométriques, a conduit le législateur à ne pas y mettre en application ces textes, en prévoyant seulement qu'ils pouvaient être étendus aux DOM par décret en conseil d'Etat « avec les adaptations éventuellement nécessaires » (art. L.150-1 du code de l'urbanisme). Les lois successives sur le littoral n'ont pas changé ces éléments.

Compte tenu des problèmes croissants rencontrés en matière d'accès au rivage, je viens d'attirer l'attention du secrétariat d'Etat à l'Outre-mer sur cette situation préjudiciable pour les DOM, en lui demandant de bien vouloir mettre à l'étude l'extension aux DOM de ces procédures. Je vous invite d'ores et déjà à me faire part, le cas échéant, des adaptations que vous jugeriez utiles d'apporter aux dispositions du code de l'urbanisme rappelées ci-dessus, et que justifieraient les caractéristiques particulières des DOM.

## **2/ Le principe de libre accès aux plages autorise en revanche les Maires à prévoir dans leurs plans locaux d'urbanisme les emplacements nécessaires à la création de chemins piétons rendant possible cet accès du public :**

Sans attendre une éventuelle extension aux DOM des dispositions autorisant la création de servitudes d'accès au rivage, il résulte clairement des dispositions combinées du code de l'urbanisme et du code de l'environnement que les Maires ont toute possibilité, au travers de leurs compétences en matière d'urbanisme, pour créer des chemins piétons garantissant l'accès aux plages.

L'article L.321-9 du code de l'environnement précise en effet que « l'accès des piétons aux plages est libre, sauf si des motifs justifiés par des raisons de sécurité, de défense nationale ou de protection de l'environnement, nécessitent des dispositions particulières ».

Par ailleurs, l'article L.123-1 6°) du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme, élaboré à l'initiative de la municipalité, peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues et sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables (...) ». Une opération d'aménagement doit ensuite être menée à bien pour mettre en œuvre ce qui a été planifié.

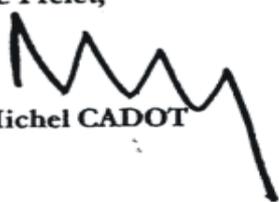
En fonction de votre appréciation de l'acuité du problème posé par l'accès au rivage dans votre commune, il vous est donc possible dès à présent, à l'occasion d'une révision générale ou partielle de votre plan local d'urbanisme, de prendre en compte la problématique de l'accès aux plages en y intégrant la création de sentiers piétonniers. La procédure à suivre est alors la suivante :

- inscription dans le PLU du tracé du chemin ou de la voie à créer (art. L.123-1 6° du code de l'urbanisme, remplaçant la notion d'emplacement réservé de l'ancien article L. 123-3) ;
- négociation entre le Maire et le propriétaire sur la cession de l'assiette de la future voie : cette cession peut être gratuite en cas de demande, de permis de construire du riverain, dans la limite de 10% du foncier ; cette cession peut également être amiable, sur la base d'une transaction financière ; cette cession peut enfin être judiciaire, sur la base d'une procédure de déclaration d'utilité publique (cette dernière formule, complexe et lourde, ne pouvant s'envisager raisonnablement que pour des projets d'une certaine envergure).

En tout état de cause, je saisirai dorénavant l'opportunité des « porter à connaissance de l'avis des services de l'Etat » pour vous suggérer, à l'occasion de toute nouvelle révision du PLU, la prise en compte de la problématique du libre accès du public aux plages. Les services de la Direction départementale de l'Equipement se tiennent par ailleurs à votre disposition pour toute précision utile sur le sujet.



Le Préfet,

  
Michel CADOT

## ANNEXE 4

### ASPECT EXTÉRIEUR DES BATIMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, harmonie du paysage et les recommandations de la construction parasismique.

Toute surcharge architecturale non justifiée est à éviter. La mise en œuvre d'une architecture pastiche est interdite.

**Les constructions sur seuls pilotis apparents sont interdites** : les façades du premier niveau, même si celui-ci ne comporte que des espaces annexes (garage, buanderie, etc.) seront obturées sur au moins 50% de leur surface, soit par des murs pleins, soit par des cloisons de type claustras ou par tout autre dispositif évitant l'effet de pilotis.

**Toitures** : Seules les toitures en pente sont autorisées. Ces pentes seront comprises entre 15 et 40 degrés. Leur sens s'harmonisera avec celui de la pente naturelle du terrain. La couleur sera choisie dans la gamme tons ocre ou celle du guide élaboré par le CAUE Martinique.

Les faîtages seront parallèles au long pan des immeubles.

Pour les maisons individuelles non mitoyennes, les toitures seront à quatre pentes et de forme simple et homogène, ce qui n'exclut pas les décrochements.

Les auvents en terrasse au dessus des loggias, des balcons ou des ouvertures sont interdits ainsi que, tout encadrement de baies. Ils seront remplacés par les débords de la toiture en pente.

**Matériaux et couleurs** : La coloration extérieure des bâtiments devra s'harmoniser avec la tonalité générale (sols, végétation, autres bâtiments...).

Le blanc, comme unique couleur de façade, est vivement déconseillé. On utilisera les tons ocre, brun, sable... de la palette de couleurs remise avec l'acte de vente.

**Ouvertures** : les ouvertures devront présenter une modulation fondée sur un nombre limité de types de percements implantés en accord avec les descentes de charges de la structure.

**Clôtures** : Les clôtures seront facultatives. Si elles existent, elles seront constituées :

- en façade sur rue : d'une balustrade en bois ou d'une grille de 0,75m de hauteur ou de haies vives doublées d'une grille montée sur un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur et se retournant sur les limites séparatives entre lots et espaces publics.

- en limites séparatives : de murs pleins en maçonnerie enduite et d'une couleur s'harmonisant avec celle de la construction, n'excédant pas 2,00 m de hauteur.

Les portails d'accès aux lots, s'ils existent, seront simples et de même matériau que la clôture. Les clôtures en tôles sont interdites.