

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de Bouillante

Pièce n°3a

Règlement écrit





Commune de Bouillante

PLU DE BOUILLANTE

PIECE 3a – REGLEMENT ECRIT

Délibération du Conseil Municipal du
19 mai 2022 portant Arrêt
du Plan Local d'Urbanisme de Bouillante

Prospectives DAU Guadeloupe - Territoires Durables - Aiset Consulting



Commune de Bouillante

PLU DE BOUILLANTE

Règlement écrit

PLU DE BOUILLANTE REGLEMENT ECRIT

Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	9
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U.....	9
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	23
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AU	24
CARACTERES DES ZONES AU	24
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	34
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	34
CARACTERE DES ZONES A.....	34
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	43
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES N.....	43
CARACTERE DES ZONES NATURELLES N	43

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

*

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOUILLANTE.

ARTICLE 2

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement fixe, en application des articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupations des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-47, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Protection de l'environnement

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-21

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. *Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.*

2.1. Se superposent aux règles du PLU

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.2. S'ajoutent aux règles du PLU toutes règles ou dispositions découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural (notamment l'article L111.3), code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3

Division du territoire communal en zones

Conformément aux dispositions des articles L.151-9 et R.151-9 du code de l'urbanisme, le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre catégories de zones, elles-mêmes subdivisées, délimitées sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

1. **Au titre de l'article R.151-18, les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont repérées par un indice **U** suivi d'un indicatif **A, Aa, B, C**. Elles correspondent à des secteurs urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce sont les zones :
 - **UA** : centre ancien du bourg de Bouillante
 - **UAa** : pôle urbain formé des quartiers denses de Desmarais ;
 - **UB** : agglomérations secondaires structurant les territoires Nord et Sud de la commune ;
 - **UC** : ensembles des espaces urbanisés mixtes développés dans les sections Nord et Sud de Bouillante, de densité faible à moyenne.
2. **Au titre de l'article R.151-20, les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont les zones repérées chacune par un indice **AU** précédé du chiffre 1 ou 2 selon la catégorie et complété par un indicatif spécifiant la destination. Elles correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation :
 - **1AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme. La zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par l'OAP.
 - **2AU** : zone à urbaniser mixte à moyen-long terme concourant au renforcement de l'agglomération principale et des agglomérations secondaires. Dans l'attente de la mise en place des conditions suffisantes en matière de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, et en matière de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, d'accès et obligations imposées en matière d'infrastructures, la zone demeure naturelle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision comportant notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Un secteur **2AUt** porte sur une partie du site de Morne Léopard / Pointe Marsolle appelé à développer une vocation touristique au Nord du Bourg.

3. **Au titre de l'article R151-22, les zones agricoles, dites zones A**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV. Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles comprennent un secteur **Ah** correspondant à un espace rural pour lequel la commune opte pour un périmètre de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ». En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ce secteur ouvre la possibilité d'y autoriser des constructions, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents

4. **Au titre de l'article R.151-24, les zones naturelles, dites zones N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre composant le Titre V du présent règlement, et associant des secteurs de valeur écologique, patrimoniale ou d'intérêt général :

- **N** : espaces naturels dits classiques ;
- **Np** : zones naturelles protégées au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme ;
- **Npc** : correspondant au site classé de l'Anse à la Barque ;
- **Nf** : correspondant à la forêt littorale soumise au régime forestier ;
- **Ngeo** : couvrant les sites de Morne Machette et Morne Léopard susceptibles de contenir des ressources géothermiques exploitables.
- **Nerl** : couvrant le caractère d'espace remarquable du littoral des sites de Morne Machette et Morne Léopard
- **Nz** : correspondant au secteur du parc zoologique des Mamelles

ARTICLE 4

Adaptations mineures

1. En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ;
3. En application de l'article R. 152-4 du code de l'urbanisme, les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R.111-17.
4. Est applicable la dérogation aux règles du PLU pour les travaux d'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire prévus aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5

Dispositions particulières

5.1. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans

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 les travaux ayant pour objet

d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit dans un délai de deux ans suivant le sinistre, sauf si la cause du sinistre a un lien avec le phénomène naturel qui a entraîné le classement de la zone à risque.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les dix ans suivant le sinistre.

5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Bouillante

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2007-2433 du 17 septembre 2007 est applicable sur le territoire de la commune. Le PPRN est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique en application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRN, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRN qui peuvent générer des contraintes sur l'usage des sols et la destination des constructions et diminuer la constructibilité de la zone ou du secteur. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Bouillante. Elles constituent des contraintes courantes.

5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Le Plan Local d'Urbanisme ne comporte pas d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.

5.4. Zones de bruit des infrastructures terrestres et isolement acoustique

La commune n'est pas soumise aux cartes stratégiques de bruit routier portées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Région Guadeloupe.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U

CARACTERES DES ZONES U

La zone UA

- **correspond** au bourg historique, soit à l'agglomération-centre de Bouillante dans sa partie la plus ancienne et la plus dense, ouverte sur la mer et organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, services communaux) et des services de proximité.
- sa fonction de pôle principal de la commune se renforce en affirmant la mixité urbaine (équipements, espaces urbains, activités), en favorisant la densification et à améliorer sensiblement le cadre urbain.
- le bâti présente une ossature généralement basse, le plus souvent à l'alignement de la rue ou de la voie de desserte, tout en dessinant des retraits justifiés par la structure parcellaire, ou en ordre continu ou discontinu, fonction du mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel.

La zone UA comprend trois sous-secteurs :

- un secteur UAa correspondant au quartier de Desmarais qui représente l'extension contemporaine de la ville créée au sein d'un contexte paysager et environnemental de grande valeur. Elle contribue à l'élargissement des fonctions d'habitat, d'équipement d'activité économique dont le développement circonscrit au bourg et à sa périphérie était fortement contraint. La zone **UAa** de Desmarais remplit ainsi une fonction première de centralité.
- se compose de secteurs agglomérés qui s'expriment par des particularités : destination mixte, hauteur variée des bâtiments, modes d'implantation des constructions divers, qualité architecturale, tout en composant une unité urbaine homogène (densité, mixité fonctionnelle et sociale).
- la fonction de pôle principal est renforcée, la densification est favorisée et le cadre de vie du quartier est sensiblement amélioré.
 -
 - **un secteur UAg** portant sur les emprises de l'unité géothermique de Bouillante, au Sud du bourg ;
 - **un secteur UAc** formé des îlots du quartier Cocagne, en arrière du secteur UAg, concernés par les nuisances émises par l'activité géothermique : la destination habitation est limitée.

La zone UAa

- **Correspond** au quartier Desmarais

La zone UB

- **Correspond** aux pôles urbains secondaires développés dans les principales sections de Malendure, Pigeon, Loquet, Thomas, Coreil, Village, Monchy suivant une trame dense drainée par la route nationale.
- L'habitat est généralement de forme individuelle et évolue par une densité bâtie qui se confirme pour former de véritables unités urbaines disposant d'une fonction de « centralité locale » (commerces,

services, équipements collectifs, espaces publics). La densité urbaine s'affirme par le mode dominant d'implantation des constructions à l'alignement. Ce mode d'évolution est appelé à se renforcer pendant la durée du plan.

- **La zone UB** comprend quatre sous-secteurs dont deux à destination d'accueil d'équipements économiques :
- **Un secteur UBa** portant sur le périmètre de la précédente opération de restructuration urbaine (RHI des Galets), aujourd'hui concerné par un programme de régulation foncière (Les Galets – Palétuviers) ;
- **Un secteur UBm** correspondant à la façade littorale étroite des Galets comprise entre la limite de la RN2 et la mer et détaché du périmètre de l'ancienne RHI des Galets. L'accueil d'espaces collectifs, d'aménagements publics et de structures à caractère économique ou d'animation touristique est la destination principale de ce secteur ;
- **Un secteur UBt** destiné à accueillir des activités et des structures tournées vers le tourisme et l'hébergement sur le littoral Sud ;
- **Un secteur UBx** qui porte sur l'espace économique de La Lise accueillant des activités artisanales, commerciales et de services ainsi que des entrepôts.

La zone UC

- **Désigne** les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Bouillante dont l'évolution est marquée par un processus de densification et de remplissage des enveloppes bâties. Cette évolution a induit un modèle de village-rue plaqué sur le réseau viaire secondaire. Elle se traduit de plus en plus par une tendance à la mixité urbaine et sociale.
- A une vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle continue (secteurs denses souvent compacts), surtout discontinue dans le prolongement des caractéristiques de l'habitat rural traditionnel (hauteur basse, toiture à plusieurs versants, modes d'implantation variés, rapport avec l'environnement naturel proche).
- **Comporte un secteur UCr** qui forme un îlot de l'agglomération de Village moyennement dense et caractérisé par un profil topographique à forte pente qui induit un aléa élevé de mouvement de terrain.

SECTION 1

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

Article U1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
- Les constructions à usage d'habitation dans le secteur **UAg**, à l'exception de celles mentionnées dans l'article U2 ci-dessous.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement dans le secteur **UBm**.
- Les constructions à usage d'habitation dans le secteur **UBx** à l'exception de celles mentionnées dans l'article U2 suivant

- Les changements de destination de locaux situés en rez-de-chaussée, en front de la section de la rue Abel Racon comprise entre la place de l'église et la ravine Rollier vers une destination autre que commerciale, artisanale, touristique ou para-touristique, de service, d'équipement collectif ou d'animation urbaine.
- Dans le seul secteur **UAc** sont interdits les constructions nouvelles à vocation d'habitation ou d'hébergement ainsi que les constructions, équipements et installations destinés à recevoir du public.
- Les entrepôts, dans le secteur **UA** sauf ceux mentionnés dans l'article U2
- Au regard de la réglementation en vigueur du PPRn de Bouillante, le secteur **UCr** figure dans une zone rouge comportant un principe d'inconstructibilité, tout en étant susceptible de faire l'objet d'une procédure de révision.

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

- Sont autorisées les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas celle de la partie de la construction affectée à l'activité commerciale ou à l'activité artisanale. Dans le secteur **UAa** la surface plancher n'excèdera pas 100 m². Dans les secteurs **UB** et **UC** la surface plancher des entrepôts est limitée à 300 m². Toutefois, dans le seul secteur **UBx**, les entrepôts sont autorisés sans limitation de surface de plancher.
Dans le secteur **UAg**, les entrepôts sont autorisés sans limitation de surface de plancher sous réserve d'être en rapport avec les activités exercées dans le secteur
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes sans création de nouvelle construction dans le secteur **UA**. La création de nouvelles constructions est admise dans le secteur **UBa**.
- Dans le secteur **UBm** sont admis :
 - la création d'équipements et d'espaces collectifs,
 - les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et les structures abritant les activités tournées vers la mer.

NOTA

- **Dans le secteur UCr**, en application de l'article L.151-41 -5° est instituée une servitude interdisant, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m². Cette servitude s'applique dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur et conditionné par la procédure de révision du plan de prévention des risques de Bouillante.
- Toutefois, sont autorisés dans le secteur **UCr** les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'aménagement ou l'extension n'excédant pas la surface fixée ci-dessus des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

PERIMETRES DE MONUMENTS HISTORIQUES

Dans l'ensemble des zones U, il est institué, autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, dans lequel tous permis de démolir, permis de construire et déclaration préalable sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les interventions sur les espaces extérieurs, la publicité et les enseignes sont également sous le contrôle de l'ABF.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

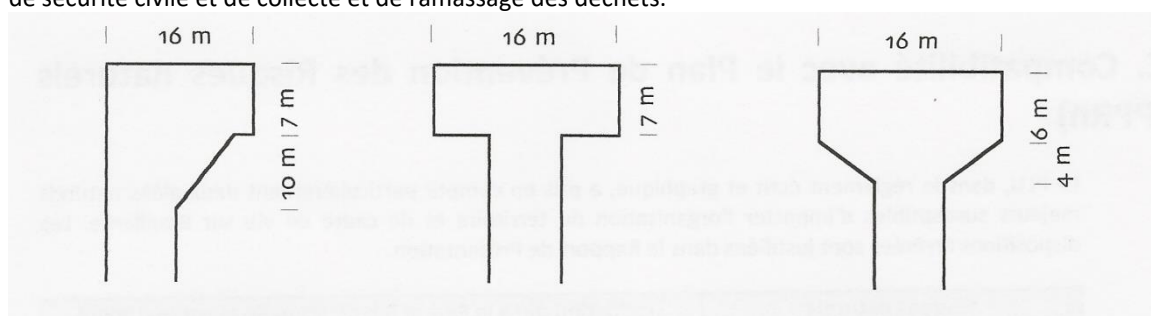
Article U3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

§1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum. Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.



AIRES DE RETOURNEMENT

- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article U4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservi par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public d'assainissement pour le traitement des rejets domestiques s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement Eaux pluviales

A l'intérieur de l'opération d'aménagement ou de construction, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

§3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Dans les secteurs UAa et UB

§4. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'origine agricole dans ce dispositif est interdit.

Dans les secteurs UAa, UB et UC

§5. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour toute opération d'aménagement comprenant au moins quatre logements, groupés ou non, un local ou un emplacement commun doit être prévu et aménagé pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri sélectif.

Article U5. Caractéristiques des terrains

Article abrogé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. En secteur **UA** elles peuvent être implantées sur une parallèle à l'alignement dont la largeur ne peut être supérieure à 5 mètres. Toutefois, la marge de recul indiquée ci-contre n'est pas réglementée dans les secteurs **UAg et UAa**.
- Dans la zone **UA**, par rapport à la rue Abel Racon, les balcons, auvents, saillies peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50m de la limite de la chaussée.
- Les aménagements, extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions peuvent être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m des berges des rivières et des ravines, et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.
- En zone **UA**, dans le cas de construction(s) à réaliser en arrière du front de rue déjà bâti, une implantation différente de celle mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus est autorisée lorsque la façade sur rue du terrain d'assiette correspond à l'accès dudit terrain et du projet de construction, ou lorsque sur le terrain une construction est déjà édifée ou est en cours de réalisation.
- Dans les zones **UA** et **UAa** le long des cheminements piétonniers aménagés, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de ces emprises.
- **Dans les secteurs UBT et UBx** les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN2.

Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1. Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et sur les limites séparatives de fond de parcelle.
2. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum d'un mètre en cas de mur aveugle ou de deux mètres au moins si les murs comportent des vues directes.
3. Les aménagements, les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes au présent article peuvent être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de construction existante. Lorsque le recul est inférieur à deux mètres, l'aménagement, l'extension ou la surélévation ne pourront comporter de vues directes.

§2. Dispositions particulières : secteurs UAg et UBx

Dans le secteur **UAg**, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de trois mètres.

Toutefois, en secteur **UBx**, une implantation en limites séparatives est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Article U8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

§1. Dispositions générales

- Les constructions doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.

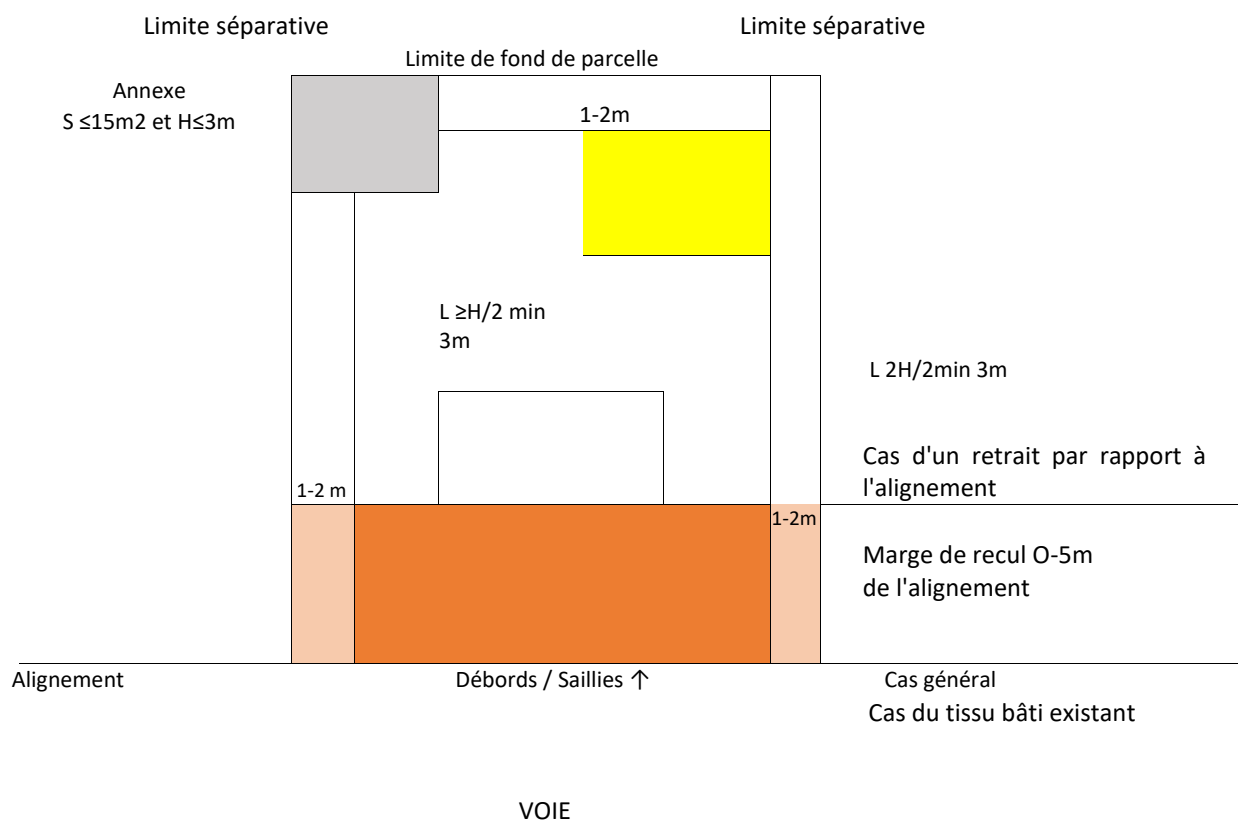
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L \geq H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U10 ci-dessous.

- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
- Une implantation différente de celle autorisée au présent paragraphe est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

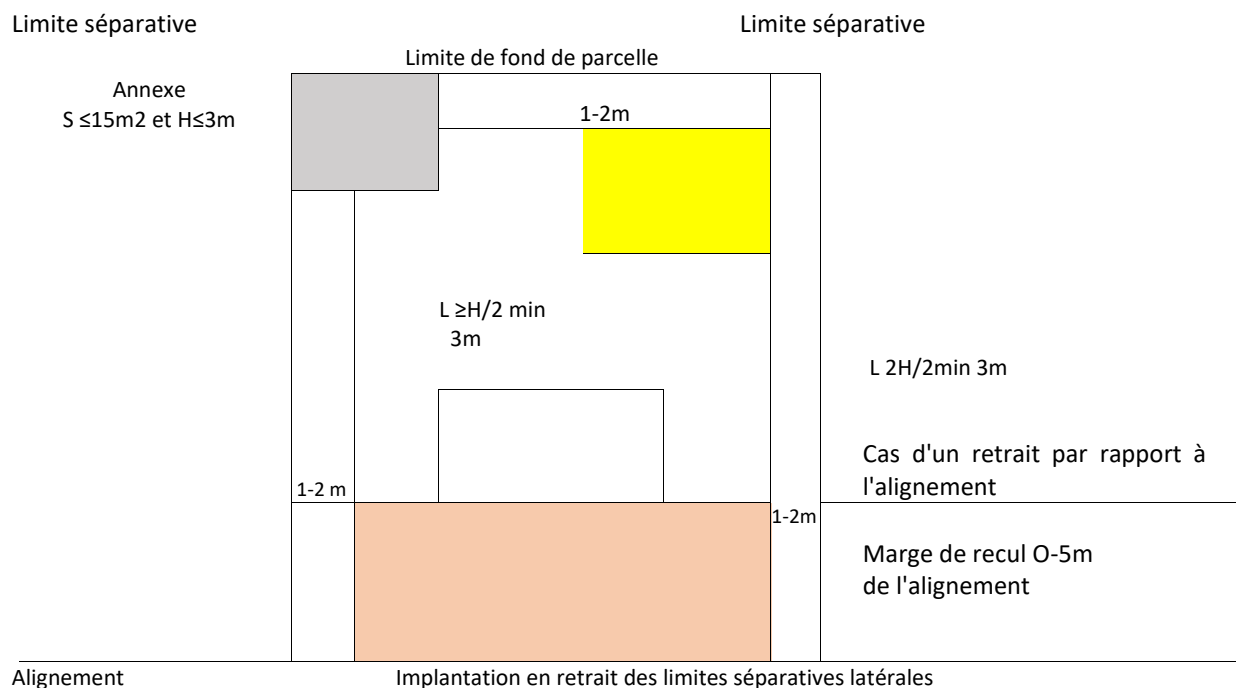
§2. Dispositions particulières secteurs UAg et UBx

La distance entre constructions n'est pas réglementée.

CROQUIS EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA et UAa



CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION EN ZONES UB et UC



REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ❖ **Article U6.** Implantation // voie :
 - à l'alignement de la voie publique ou en retrait de l'alignement pouvant varier entre 0 et 5m
 - Implantation L ≥ 10m berge Rivière de Bouillante
- ❖ **Article U7.** Implantation // limites séparatives :
 - L ≥ H/2 minimum 1m en cas de mur aveugle
 - L ≥ H/2 minimum 2m en cas de mur comportant des vues directes
- ❖ **Article U8.** Implantation des constructions les unes //aux autres : L ≥ H/2 minimum 3m
 - Implantation non règlementée dans les secteurs UAg UBx

Article U9. Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en zones **UA** et **UAa**. **Dans la zone UB**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain. **Dans la zone UC**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

Article U10. Hauteur maximale des constructions

§1. Dispositions générales

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.

- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

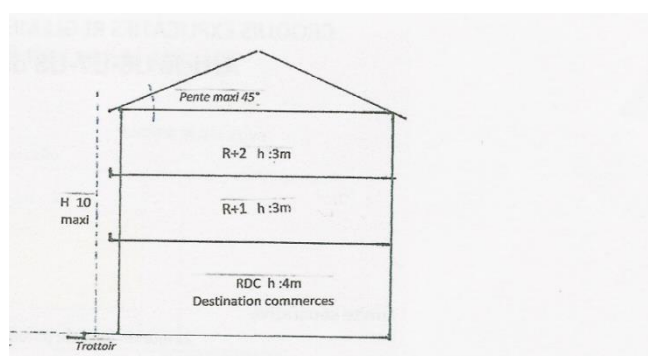
§2. Hauteur des constructions

1. Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAg

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 10 mètres.

Dans le secteur UAg, la hauteur des constructions et des installations admises et compatibles avec la nature ou la destination du secteur **UAg** n'est pas règlementée.

CROQUIS EXPLICATIF DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UA



Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10 m maximum (le RDC pouvant être affecté à un usage de commerce ou de service)

2. Dans la zone UAa

La hauteur des constructions ne peut excéder 13mètres à l'égout de toiture, soit une hauteur comportant trois niveaux sur rez-de-chaussée et calculée hors sous-sol.

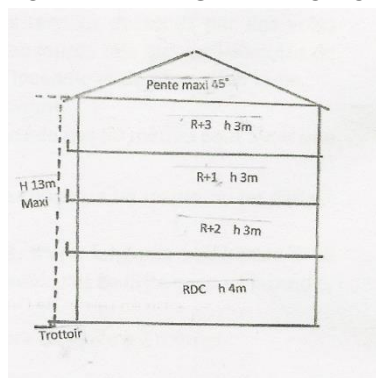
3. Dans la zone UB

La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres. **Dans la zone UB à l'exclusion des secteurs UBt et UBx**, en application du 2° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ou parties de construction peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou de service.

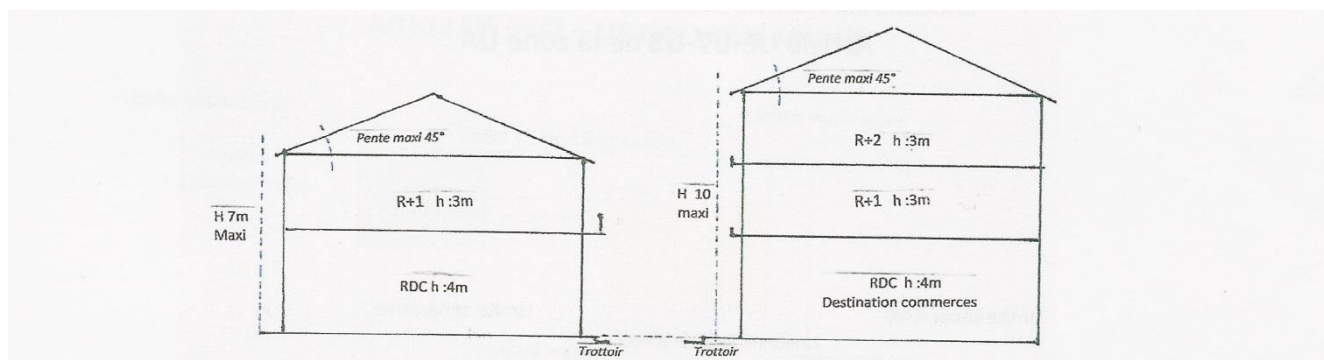
4. Dans la zone UC

La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres

En application du 2° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ou parties de construction peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou de service

CROQUIS EXPLICATIF DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UAa

Disposition relative à la hauteur maximale
Hauteur mesurée à l'égout du toit : 13m maximum

CROQUIS EXPLICATIFS DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UB et UC**Disposition générale**

*Hauteur mesurée à l'égout du toit :
 7m maximum avec RDC hauteur plafond 4 m
 maximum*

Disposition particulière

*Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10 m maximum si
 le RDC est affecté à un usage de commerce ou de
 service*

Article U11. Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**§1. Dispositions générales**

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites sauf dans le secteur **UAg**.

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

§3. Dispositions relatives aux toitures

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone.

Dans les zones UA, UB et UC

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtrage plus haute que large et sont couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

§5. Caractéristiques des clôtures

1. Dispositions générales

Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée.

2. Dans les secteurs UAg et UBx

Les clôtures peuvent être constituées de mur plein comportant un enduit, de mur-bahut surmonté de grille, ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

3. Dans le secteur UBx

Afin de satisfaire aux conditions particulières de protection ou de sécurité liées aux exigences d'exploitation de certaines activités industrielles ou commerciales, la nature et la hauteur des clôtures des entrepôts et surfaces de vente extérieures, des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont pas règlementées. Néanmoins, ces installations devront présenter un aspect architectural et paysager suffisant et s'intégrer à l'environnement immédiat.

§6. Performances énergétiques et environnementales

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Article U12. Aires de stationnement

§1. Dispositions générales

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;
 - aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions relatives au stationnement des vélos

Dans l'ensemble des zones

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - superficie de 0.75 m² (1 place) par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
 - superficie de 1.5 m² (2 places) par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²;
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.
 - Pour un bâtiment à usage industriel ou tertiaire, ou accueillant un service public, le calcul du nombre de places de vélos se fait par rapport à 15 % de la totalité des salariés présents en même temps dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. A titre d'exemple, si ce type de structure reçoit 100 salariés, le parking vélo devra compter 15 places. Dans le cas d'un usage commercial, on considère qu'il y a une rotation. Le nombre de places de vélos doit alors représenter 10% du nombre de clients et de salariés accueillis en même temps, sur déclaration du maître d'ouvrage.

§2. Modalités de stationnement

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

§3. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé dans la zone **UA**.

Dans les zones **UAa**, **UB** et **UC** le nombre de places de stationnement est établi comme suit :

• **Constructions à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement par logement ;
- une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de six logements dans le cas d'opérations d'habitat groupé, avec une place au minimum quand l'application de cette dernière norme aboutit à un chiffre inférieur.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits.

• **Constructions à usage d'activités**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, (espace de stockage non compris), de bureaux et de services ;
- une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de locaux artisanaux

• **Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant**

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre ou par gîte et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

• **Constructions à usage d'équipement et constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

- Les aires de stationnement correspondant à la nature, à la destination et à l'importance de l'équipement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de cet équipement. Le nombre

d'emplacements est à déterminer en fonction des effectifs de population scolaire ou en formation, de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs.

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la capacité d'accueil des constructions, installations nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U13. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Dispositions réglementaires

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et de la rivière de Bouillante sont préservés.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stationnements et les espaces verts ou de loisirs doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations de sujets végétaux, arbustifs et (ou) arborescents.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14. Possibilités maximales d'occupation du sol

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol qui déterminait les possibilités maximales d'occupation du sol.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

1. IDENTIFICATION DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de deux, et sont appelées à accueillir une vocation urbaine mixte.

Elles peuvent comprendre des secteurs qui bénéficient de dispositions réglementaires particulières découlant de la nature des usages ou de la destination des constructions qui y sont admises.

2. TITRE II. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES AU**CARACTERES DES ZONES AU**

La zone 1AU vise à mettre en œuvre les objectifs de mixité urbaine (habitat, équipements, activités) selon une densité bâtie moyenne et à consolider la trame d'agglomérations secondaires de Bouillante.

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme dès lors que les conditions d'accessibilité et de desserte à proximité existent et sont de capacité suffisante. Les constructions y sont également autorisées lors de la mise en place progressive des viabilités et des équipements internes à la zone.

La zone peut être aménagée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie par le code de l'urbanisme et compatible à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à laquelle elle est soumise.

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen ou à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la capacité suffisante de la desserte ou à la réalisation des voiries et réseaux suffisants pour desservir les constructions et les équipements à venir, et à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du PLU comportant, notamment, l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone qui en définira les conditions d'aménagement et d'équipement.

Des dispositions particulières régissent l'aménagement, la réfection ou la réhabilitation de constructions existantes, à condition que ces travaux ne contrarient pas ou qu'ils ne rendent pas plus onéreuses les conditions d'aménagement ultérieur de la zone.

La zone 2AU comprend un secteur **2AUt** à vocation touristique, d'hébergement et de loisirs portant sur le site de Morne Léopard / Pointe Marsolle. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ou du secteur est conditionnée à la modification ou à la révision du PLU.

SECTION 1**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article AU1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

En zone 1AU

- Les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.

En zone 2AU

- Toutes occupations ou utilisation du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**En zone 1AU**

- Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur localisation répond à une nécessité technique, sous réserve de prendre les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'aménagement, la réfection et la réhabilitation de constructions existantes sans création de nouvelle construction.
- En application du 6° et du 7° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, tout programme de logements d'habitation, ayant une surface de plancher d'au moins 2 000 m², devra réserver 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs et à des logements intermédiaires.

En zone 2AU

- Non règlementé

SECTION 2

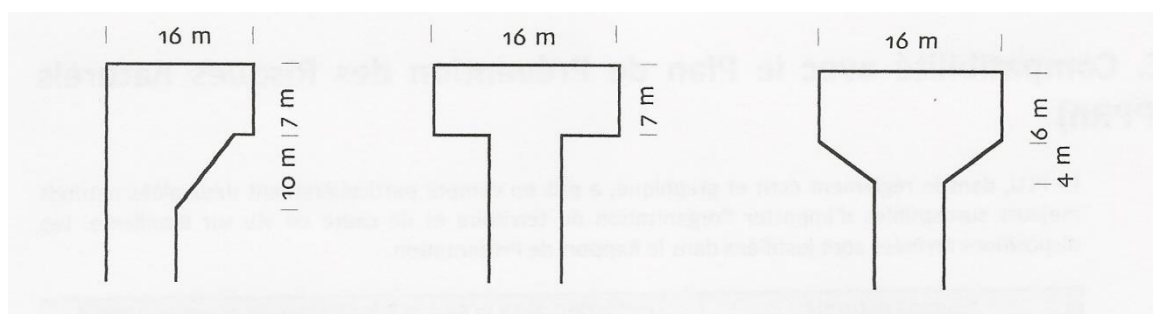
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**En zone 1AU****§1. Accès**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 2 mètres.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.



AIRES DE RETOURNEMENT

En zone 2AU

§1. Accès

Non règlementé

§2. Voirie

Non règlementé

Article AU4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En zone 1AU

§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales raccordé au réseau public s'il existe. L'évacuation des eaux usées liées à une activité artisanale ou commerciale dans le réseau public doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Le rejet d'effluents agricoles est interdit.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement Eaux pluviales

A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance de parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Tout rejet vers le réseau collecteur doit se faire à débit limité ou différé et doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales qui limitent et permettent d'étaler les apports au réseau collecteur ou qui privilégient le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales.

§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif autonome pour le traitement des rejets domestiques conforme à la réglementation en vigueur.

§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

En zone 2AU

§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

Non règlementé

§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Non règlementé

§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non-collectif

Non règlementé

§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés

Non règlementé

Article AU5. Caractéristiques des terrains

Article abrogé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**En zone 1AU**

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 16 mètres de l'axe de la RN2.
2. Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions peuvent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
4. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines et des rivières et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

En zone 2AU

Non réglementé

Article AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et sur les limites séparatives de fond de parcelle.
2. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de trois mètres.
3. Les aménagements, les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes au présent article peuvent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de construction existante

Zone 2AU

Non réglementé

Article AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L \geq H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article 1AU10 ci-dessus.
- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
- Une implantation différente de celle autorisée au §1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

Zone 2AU

Non règlementé

Article AU9. Emprise au sol

En zone 1AU

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

En zone 2AU

Non règlementé

Article AU10. Hauteur maximale des constructions

En zone 1AU

§1. Dispositions générales

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres.

En zone 2AU

Non règlementé

Article AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

En zone 1AU

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires,
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
3. Les matériaux apparents en façade des constructions doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel et urbain immédiat.
4. Les coffrets éventuels de compteurs ou de dispositifs liés à la desserte par les réseaux, les boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans l'épaisseur ou dans la composition de la façade ou de la clôture.

§3. Dispositions relatives aux toitures

D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la zone ou le secteur.

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

§5. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublée de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
- Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée.

§6. Performances énergétiques et environnementales

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
2. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

En zone 2AU

Non règlementé

Article AU12. Aires de stationnement

En zone 1AU

§1. Dispositions générales

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles

- Les dispositions relatives au stationnement des véhicules s'appliquent :
 - aux constructions nouvelles,
 - aux aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de plus de 60 m² de surface de plancher, ou de nouvelle(s) unité(s) d'habitation ou d'hébergement ;
 - aux changements de destination des constructions existantes pour lesquels le nombre de places correspondant à la nouvelle destination devra être réalisé.
- En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus au §3 ci-après est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

2. Dispositions relatives au stationnement des vélos

Dans l'ensemble des zones

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - superficie de 0.75 m² (1 place) par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
 - superficie de 1.5 m² (2 places) par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²;
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.
 - Pour un bâtiment à usage industriel ou tertiaire, ou accueillant un service public, le calcul du nombre de places de vélos se fait par rapport à 15 % de la totalité des salariés présents en même temps dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. A titre d'exemple,

si ce type de structure reçoit 100 salariés, le parking vélo devra compter 15 places. Dans le cas d'un usage commercial, on considère qu'il y a une rotation. Le nombre de places de vélos doit alors représenter 10% du nombre de clients et de salariés accueillis en même temps, sur déclaration du maître d'ouvrage.

§2. Modalités de stationnement

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

§3. Nombre de places de stationnement

• **Constructions à usage d'habitation**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement par logement ;
- une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de six logements dans le cas d'opérations d'habitat groupé, avec une place au minimum quand l'application de cette dernière norme aboutit à un chiffre inférieur.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits

• **Constructions à usage d'activités**

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, (espace de stockage non compris), de bureaux et de services ;
- une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de locaux artisanaux.

• **Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant**

Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre ou par gîte et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

• **Constructions à usage d'équipement et constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

- Les aires de stationnement correspondant à la nature, à la destination et à l'importance de l'équipement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de cet équipement. Le nombre d'emplacements est à déterminer en fonction des effectifs de population scolaire ou en formation, de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs.
- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la capacité d'accueil des constructions, installations nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone 2AU

- Les règles relatives au stationnement des véhicules concernent les besoins des constructions et installations nouvelles, les extensions de plus de 60m² de surfaces de plancher, les changements d'affectation de constructions et installations existantes.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

Article AU13. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

En zone 1AU

1. Dispositions réglementaires

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.
- Les espaces boisés figurant au plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014.

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stockage de plein air et les stationnements doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents.

En zone 2AU

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés. Tout projet d'aménagement ou de construction doit comprendre un volet paysager qui précise les modalités d'inscription dudit projet dans l'environnement naturel et de la préservation de la biodiversité, ainsi que les dispositions arrêtées en matière de gestion des eaux pluviales

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14. Possibilités maximales d'occupation du sol

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol qui déterminait les possibilités maximales d'occupation du sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

La zone agricole A est une zone naturelle équipée ou pas équipée qu'il convient de protéger en raison de ses potentialités, agronomique, biologique et économique.

Au travers du dispositif de protection du règlement, le PLU cherche à préserver la composition riche de la trame verte et bleue et à limiter le processus d'urbanisation dans le piémont intermédiaire.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DES ZONES A

La zone A constitue un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Bouillante en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent, et reconnues pour sa fonction d'espace de protection dans le territoire du piémont intermédiaire de la commune. La zone agricole participe à l'enrichissement de la trame verte et bleue de Bouillante.

Le classement des terres en zone A met en œuvre les objectifs du PADD :

- Assurer la protection, la pérennisation et la valorisation des espaces ressources ;
- Protéger et renforcer la Trame Verte et Bleue de la commune ;
- Permettre de maîtriser le développement de l'urbanisation et de fixer les enveloppes urbanisées dans les sections ;
- Contribuer au développement de la production des énergies renouvelables.

La zone A est destinée à recevoir des constructions et des installations nécessaires à l'activité ou à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comporte un secteur Ah localisé à Ricard et qui comprend des habitations de forme diffuse. La commune opte pour un périmètre de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) où les intérêts agricoles et naturels identifiés sont préservés. Toutefois, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il ouvre la possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles, des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents.

SECTION 1

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

Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-après, sont interdites.

Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§1. Zone A

1. En application des dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
2. En application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
3. En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes se situent en dehors de la partie réservée aux activités agricoles et ne compromettent pas celles-ci, ni la qualité paysagère du site. L'emprise totale de la construction, annexes comprises, est limitée à 150 m².
Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise, à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
4. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial ou culturel présents.
5. Les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa en mouvement de terrain et en écoulement des eaux.
6. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien et à la gestion des étendues d'eau intérieures.
7. La réfection ou la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, est admise lorsque leur intérêt architectural, patrimonial ou culturel est justifié, sous réserve du respect de leurs caractéristiques principales.

§2. Secteur Ah

1. Les dispositions mentionnées dans les alinéas 1 à 5 et 7 du §1 ci-dessus sont applicables dans le secteur **Ah**.
2. Dans le secteur **Ah**, en application des dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme peuvent être autorisées des constructions nouvelles sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
3. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que :
 - les extensions correspondent à un agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les extensions sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
 - les annexes sont édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et que la distance par rapport à la construction principale n'excède pas 6m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Les dispositions prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

PERIMETRES DE MONUMENTS HISTORIQUES

Dans l'ensemble des zones A, il est institué, autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, dans lequel tous permis de démolir, permis de construire et déclaration préalable sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les interventions sur les espaces extérieurs, la publicité et les enseignes sont également sous le contrôle de l'ABF.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

§1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'effectuer les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules mentionnés ci-dessus.

Article A4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau, l'alimentation devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement au réseau doit se conformer aux prescriptions définies dans le règlement du service d'eau potable en vigueur applicable dans la commune et par le code de la santé publique, article R 1321-59.

§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement séparatif eaux usées -eaux pluviales pour le traitement des rejets domestiques et raccordé au réseau public. L'évacuation des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements et travaux réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure selon des dispositifs appropriés qui privilégient la rétention et l'infiltration

§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement ou en attente de ce réseau, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Article A5. Caractéristiques des terrains

Article abrogé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article A6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 16 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance par rapport à l'alignement au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres du haut des berges des rivières et des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.
- 5.

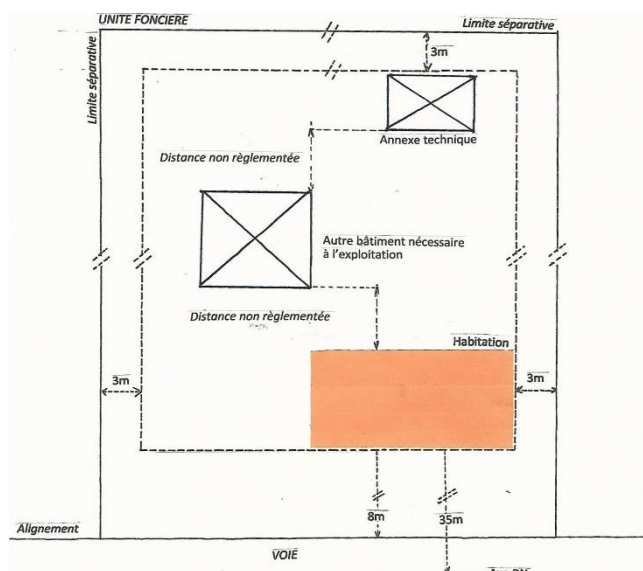
Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle.
La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$ avec un minimum de trois mètres.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance d'au moins d'un mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies publiques.

Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dont la construction est autorisée par l'article A2 ci-dessus doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées doit être au maximum de 6 mètres.

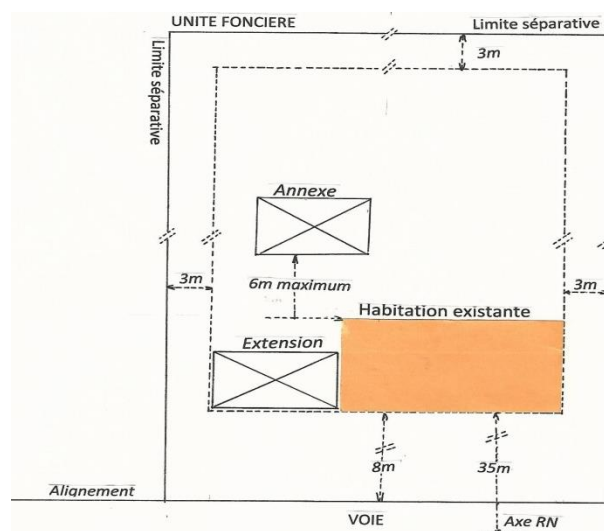
CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A



REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Article A6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN (35m au moins de l'axe de la RN) et des RD (16m de l'alignement)
- **Article A7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique, sauf pour les cas précisés dans le règlement écrit
- **Article A8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ah



REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Article 6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN, 35m au moins de l'axe de la RN
- **Article 7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres :
 - 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants
 - L'extension est contiguë au bâtiment principal

Article A9. Emprise au sol

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m² pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les extensions sont autorisées. L'emprise au sol cumulée, extensions et annexes comprises ne doit pas excéder 150 m².
- L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Article A10. Hauteur maximale des constructions**§1. Dispositions générales**

Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

§2. Hauteur des constructions**1. Construction à usage d'habitation**

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour les locaux d'habitation ou à usage d'hébergement.

Ces dispositions s'appliquent aux travaux d'extensions ou annexes du bâtiment à usage d'habitation autorisés dans le secteur **Ah**.

- Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol fini et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.

2. Construction à usage agricole autre que l'habitation

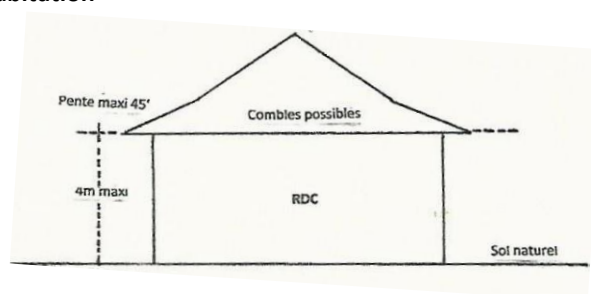
Pour les hangars, la hauteur est fixée à 7 mètres.

3. Constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

La hauteur n'est pas réglementée.

CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

1. Cas général Habitation



Hauteur RDC + C
<i>Dispositions applicables à la zone A et à la zone Ah</i>
Hauteur mesurée à l'égout du toit : 4m au maximum

2. Cas de déclivité du terrain $\geq 20\%$

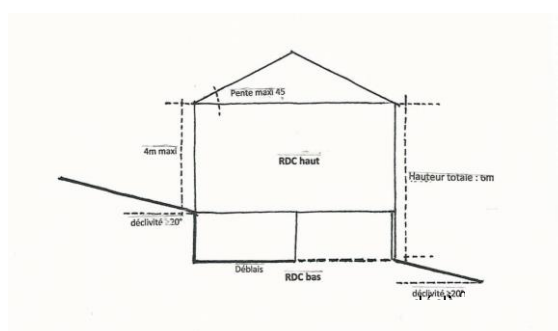
Adaptation à la pente du terrain $\geq 20\%$ devant favoriser une meilleure intégration à l'environnement du site.

Le plancher bas ne doit pas néanmoins excéder la moitié du plancher haut.

Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.



2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions sont amenées à exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les extensions de constructions s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante doivent être recherchées

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
2. Les matériaux apparents en façade des constructions, extensions, annexes, aménagements doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel immédiat.

§3. Dispositions relatives aux toitures

Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°. Les toitures associant parties en pente et parties en terrasse sont admises sans conditions.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie, ou les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de préférence en toiture.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

§5. Caractéristiques des clôtures

1. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voies doublées de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
2. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
3. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

§6. Performances énergétiques et environnementales

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Article A12. Aires de stationnement

- Les règles relatives au stationnement des véhicules concernent les besoins des constructions et installations nouvelles, les extensions de plus de 60m² de surfaces de plancher, les changements d'affectation de constructions et installations existantes.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

Article A13. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

§1. Dispositions réglementaires

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.
- Les espaces boisés figurant au plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014.

§2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stockage de plein air et les stationnements doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14. Possibilités maximales d'occupation du sol

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol qui déterminait les possibilités maximales d'occupation du sol.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

*

La zone naturelle N associe des espaces de grande valeur écologique, paysagère, patrimoniale et d'intérêt général

L'objectif de protection dicté par le PLU vise à sauvegarder le patrimoine naturel de la commune dans sa diversité et sa sensibilité, à permettre le développement des activités écotouristiques et à préserver l'ensemble de Trame Verte et Bleue.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES N

CARACTERE DES ZONES NATURELLES N

La zone N correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Bouillante. Elle contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire.

La zone N représente des espaces naturels dits classiques organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique, et se compose essentiellement d'espaces boisés couvrant le territoire montagneux et le littoral.

La zone N comprend des secteurs naturels qui ont une valeur environnementale, paysagère et patrimoniale :

- **Np** correspondant aux zones naturelles protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs réglementaires de protection et constituant le potentiel naturel patrimonial de Bouillante.
- **Npa** correspondant à l'archipel des Ilets de Pigeon composant le « cœur de parc » ;
- **Npc** portant sur le périmètre de site classé de l'Anse à la Barque ;
- **Npf** portant sur la forêt littorale soumise au régime forestier ;
- **Nerl** correspondant à l'espace remarquable du littoral de Morne Machette et Morne Léopard :
- **Ngeo** permettant l'exploitation des ressources géothermiques potentielles des sites de Machette et Morne Léopard, en dehors du périmètre de l'Espace Remarquable du Littoral
- **Nz** correspondant au secteur du parc zoologique des Mamelles.

SECTION 1

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

Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article N2 suivant sont interdites
2. Dans le seul secteur **Npa**, tout bâtiment est interdit.

Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§1. Dispositions générales

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 32 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
4. Les occupations et utilisations du sol destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, bassins et cours d'eau.
5. Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorales ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas celles-ci, ni la qualité paysagère du site. L'emprise totale de la construction, annexes comprises, est limitée à 150 m².
7. Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise, à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

§2. Dispositions particulières

Dans les secteurs **Npc** et **Npf**, sont admis les aménagements exigeant la proximité immédiate de la mer liés aux activités traditionnellement exercées dans le secteur, à condition que leur implantation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le secteur **Ngeo** sont admis les aménagements destinés aux études du gisement géothermique de la zone, et à son exploitation, sous réserve de la production d'une étude d'impact.

Dans le secteur **Nz**, sont admis les aménagements, constructions et extensions, liés au maintien et au développement de l'activité du parc zoologique des Mamelles. Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m², en une seule opération.

PERIMETRES DE MONUMENTS HISTORIQUES

Dans l'ensemble des zones N, il est institué, autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, dans lequel tous permis de démolir, permis de construire et déclaration préalable sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les interventions sur les espaces extérieurs, la publicité et les enseignes sont également sous le contrôle de l'ABF.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques doivent permettre d'effectuer les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Article N4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en eau potable

- Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau, l'alimentation devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- Le raccordement au réseau doit se conformer aux prescriptions définies dans le règlement du service d'eau potable en vigueur applicable dans la commune et par le code de la santé publique, article R 1321-59.

§2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement séparatif eaux usées-eaux pluviales pour le traitement des rejets domestiques et raccordé au réseau public. L'évacuation des eaux usées liées aux activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements et travaux réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure selon des dispositifs appropriés qui privilégient la rétention et l'infiltration

§3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement ou en attente de ce réseau, il est imposé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

§4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et par les réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et aux réseaux de communications électroniques doivent être établis en souterrain quel que soit le mode de distribution de ces réseaux.

Article N5. Caractéristiques des terrains

Article abrogé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article N6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 16 mètres de l'axe des routes départementales ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance par rapport à l'alignement au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres du haut des berges des rivières et des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

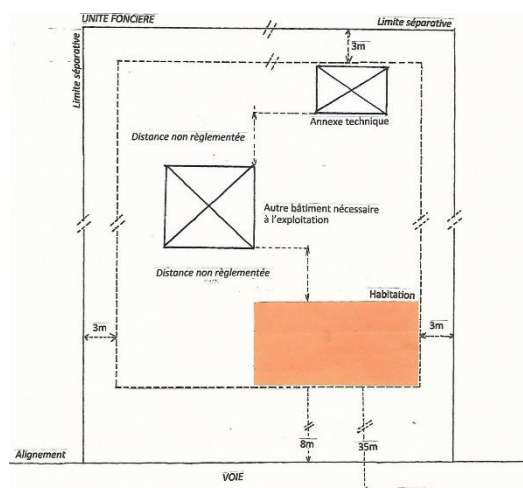
1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle.
La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$ avec un minimum de trois mètres.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance d'au moins d'un mètre par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies publiques.
3. Dans le secteur **Nz**, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dont la construction est autorisée par l'article N2 ci-dessus doivent être implantées hors de la partie de l'unité foncière faisant l'objet d'une exploitation agricole. Le retrait par rapport aux constructions implantées doit être au maximum de 6 mètres.

Dans le secteur Nz, la distance entre constructions n'est pas règlementée.

CROQUIS EXPLICATIFS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N



REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (CROQUIS CI-DESSUS)

- **Article N6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN (35m au moins de l'axe de la RN) et des RD (16m de l'alignement)
- **Article N7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique, sauf pour les cas précisés dans le règlement écrit
- **Article N8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants.

Article N9. Emprise au sol

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m² pour les constructions nouvelles destinées à l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les extensions sont autorisées. L'emprise au sol cumulée, extensions et annexes comprises ne doit pas excéder 150 m².
- L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage agricole autre que l'habitation et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Dans le **secteur Nz**, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30% au maximum de la surface du terrain.

Article N10. Hauteur maximale des constructions

§1. Dispositions générales

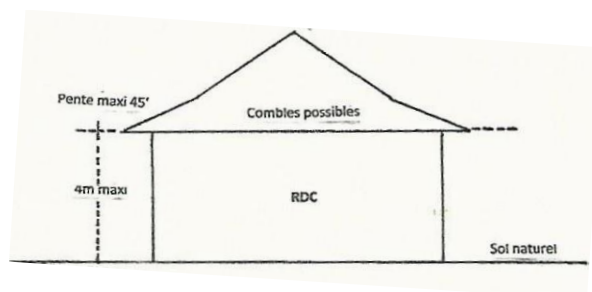
Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.

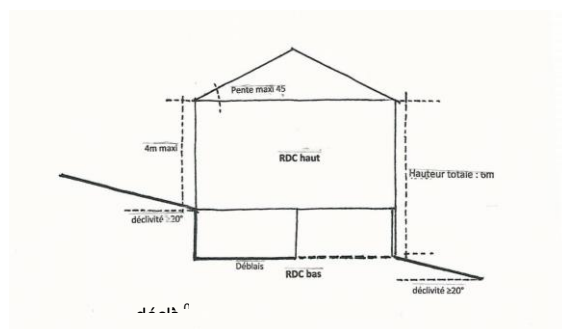
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

§2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus qu'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour les locaux d'habitation ou à usage d'hébergement.
- Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol fini et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.
- **Dans le secteur Nz**, la hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, la hauteur n'est pas règlementée.



Hauteur R+ C
<i>Dispositions applicables à la zone N</i>
Hauteur mesurée à l'égout du toit : 4m au maximum



Cas de déclivité du terrain $\geq 20\%$

Adaptation à la pente du terrain $\geq 20\%$ devant favoriser une meilleure intégration à l'environnement du site. Le plancher bas ne doit pas néanmoins excéder la moitié du plancher haut.

CROQUIS EXPLICATIFS DE LA REGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
4. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
3. Les extensions de constructions s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante doivent être recherchées

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

1. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
2. Les matériaux apparents en façade des constructions, extensions, annexes, aménagements doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et intégré dans l'environnement naturel immédiat.

§3. Dispositions relatives aux toitures

Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°. Les toitures associant parties en pente et parties en terrasse sont admises sans conditions.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faitage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

§5. Caractéristiques des clôtures

1. Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voies doublées de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.
2. Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
3. Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

4. Dans le secteur Nz les clôtures ne sont pas règlementées

§6. Performances énergétiques et environnementales

1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.
2. Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Article N12. Aires de stationnement

- Les règles relatives au stationnement des véhicules concernent les besoins des constructions et installations nouvelles, les extensions de plus de 60m² de surfaces de plancher, les changements d'affectation de constructions et installations existantes.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La surface d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

Article N13. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

§1. Dispositions réglementaires

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.
- Les espaces boisés figurant au plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014.

§2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération et doivent tenir compte du caractère des lieux avoisinants
- Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages proches.
- Les aires de stockage de plein air et les stationnements doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et d'un aménagement incluant des plantations d'écrans végétaux, arbustifs et arborescents.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14. Possibilités maximales d'occupation du sol

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le coefficient d'occupation du sol qui déterminait les possibilités maximales d'occupation du sol.

