



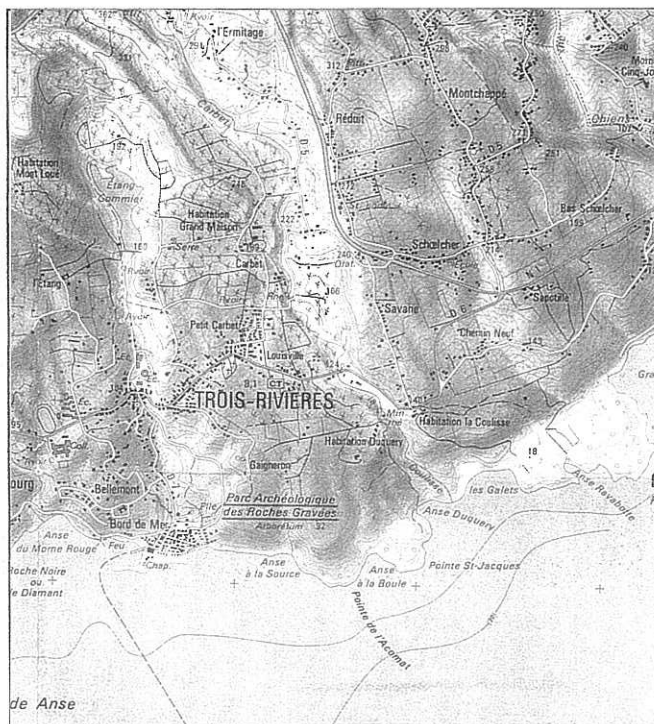
DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
COMMUNE DE TROIS RIVIERES

P.L.U.

SG/AS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE LA COMMUNE DE TROIS RIVIERES

APPROBATION



BUREAU DE L'URBANISME
ET DU CADRE DE VIE

30 MAI 2006

COURRIER ARRIVE

APPROBATION

REGLEMENT

DOSSIER

prospectives **dau** gpe

APPROBATION DES PROCEDURES P.O.S.
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

P.O.S APPROUVE: 26.06.1997
REVISION PRESCRITE LE 24.10.1997

TEXTES DE REFERENCE
LOI N° 2000-1208 DU 13.2.2000
ARTICLE L.123.13 DE LA LOI S.R.U.
LOI N° 2003-590 DU 2.07.2003

COMMUNE DE TROIS RIVIERES

MAI 2006



DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE
COMMUNE DE TROIS-RIVIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE TROIS RIVIERES

REGLEMENT

APPROBATION



LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE TROIS RIVIERES

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I	
DISPOSITIONS GENERALES	3
 TITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	9
•Chapitre 1- Zone UA	10
•Chapitre 2 -Zone UB	19
•Chapitre 3 -Zone UBC	26
•Chapitre 4- Zone UC	33
•Chapitre 5 -Zone UG	41
•Chapitre 6 -Zone UP	52
 TITRE III	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	57
•Chapitre 7 -Zone 1 AU	58
•Chapitre 8 -Zone 2 AU	65
 TITRE IV	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A ET N	70
•Chapitre 9 - Zone A	71
•Chapitre 10 -Zone N	77



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, du décret n°201-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme, et de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

1. Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public et s'appliquent au territoire de la commune de Trois Rivières.
2. Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, en particulier aux constructions nouvelles, travaux d'aménagement de constructions existantes, annexes de bâtiment ou installations dépourvues de fondations.

ARTICLE II- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Sauf prescriptions plus contraignantes introduites par le présent règlement, les lois et réglementations en vigueur sont applicables.

Les dispositions des articles R. 111- 2, R. 111- 3, R. 111- 3.2, R. 111- 4, R. 111- 14, R.111 – 14.2, R. 111 –15 et R. 111-21 du chapitre 1^{er} du Titre 1^{er} du code de l'urbanisme restent applicables.

- 1.1. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols visées aux articles R. 126-1 à R. 126 -3 du Code de l'Urbanisme.

- 1.2. Le présent règlement ne porte pas atteinte aux plans et cahiers des charges de lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Néanmoins, les dispositions des articles L. 315 –3 et L. 315 – 4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

- 1.3. L'archéologie est régie par le Livre V du code du patrimoine et par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ces textes permettent de définir des zones archéologiques et des seuils de saisine institués par arrêtés du préfet de région.

En conséquence, s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-982 AD/21/4 du 15 juin 2005 définissant le champ d'application de la réglementation de l'archéologie préventive pour la commune de Trois-Rivières.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

La division du territoire et le règlement donnent la traduction des orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Trois Rivières.

LE TERRITOIRE COMMUNAL est divisé en quatre catégories de zones. La première catégorie regroupe les zones urbaines repérées par l'indice **U** suivi d'un indicatif A, B, ... Les trois catégories suivantes composent le groupe des zones naturelles dont les territoires retenus pour organiser le développement de l'urbanisation (**AU**). Soit,

- . Zones Urbaines **U**
- . Zones à Urbaniser **AU**
- . Zones Agricoles **A**
- . Zones Naturelles **N**

Les différentes zones se définissent comme suit:

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

Les zones à urbaniser AU concernent les secteurs identifiés des territoires retenus dans le PADD pour organiser à terme le développement urbain et pour mettre en oeuvre les principes de mixité et de diversité au même titre que les zones urbaines. Elles peuvent avoir une destination générale, dont une vocation d'accueil d'activités ou d'équipements.

Les zones agricoles A correspondent aux parties de la commune reconnues pour leur valeur agronomique et leur fonction d'équilibre du territoire et de production paysagère et pour les possibilités qu'elles offrent en termes de promotion des espaces ruraux de développement.

Les zones naturelles N sont soumises à protection stricte et sont constituées des ensembles qualifiés pour leur valeur environnementale, écologique et paysagère. Elles recouvrent les espaces naturels concernés par des risques majeurs ou par l'application de servitudes.

LE REGLEMENT détermine l'affectation dominante de chaque zone et définit les dispositions relatives aux conditions et les possibilités maximales de l'occupation du sol. Il se compose de cinq titres dont le présent Titre I.

Il comprend 14 articles qui fixent les dispositions applicables aux terrains compris dans la zone et prévoit des dispositions particulières intéressant des secteurs de zone identifiés par une affectation spécifique ou par des conditions d'occupation du sol propres et repérés par un ou plusieurs indicatifs qui suivent le classement **U, AU, A, et N**. de la zone.

A. TITRE III - ZONES URBAINES U.

Les zones urbaines **U** ci – après sont définies à partir des principes de hiérarchisation et de complémentarité et concourent à la mise en oeuvre des principes de mixité et de diversité.

1. ZONE UA

La zone UA comprend

- les « **pièces urbaines** » composant l'**agglomération principale** de Trois-Rivières et organisées autour du centre-bourg, lieu de convergence des flux d'animation de l'espace



communal et lieu d'expression et de refondation des fonctions principales de centralité en termes d'équipements et de services au plan local et régional;

- les « **linéaires de centralité** » ayant favorisé l'extension de l'habitat, la constitution d'une plate-forme de commerces et de services au Nord en direction de Louisville, le regroupement en pôle des équipements collectifs et des espaces publics au Sud en direction de Faubourg ;

2. ZONE UB

La zone **UB** est une composante de l'agglomération – Centre qui se distingue par la morphologie du bâti existant à Louisville et qui présente des formes d'habitat plus denses et un niveau fonctionnel à Bord de Mer à partir de la façade maritime.

3. ZONE UBc

La zone **UBc** doit constituer une unité urbaine à dominante d'habitat qui renforce l'attractivité résidentielle de l'agglomération de Trois Rivières selon une diversité de formes et de densités.

4. ZONE UC

La zone **UC** correspond à l'urbanisation périphérique de Faubourg et aux formes groupées de l'habitat de Delgrès, Chemin Neuf et Habitation Grande Anse, et circonscrit l'urbanisation linéaire constituant la liaison urbaine entre le centre principal (UA) et le bourg de Bord de Mer (UB).

5. ZONE UG

La zone **UG** couvre les zones de vie agglomérées de principales sections et comprend des secteurs plus ou moins denses retenus comme pôles secondaires devant assurer le rôle de commandement vis-à-vis de leurs territoires respectifs Est et Ouest et dans la péri-urbanisation Nord de la commune.

6. ZONE UP

La zone **UP** est une zone urbaine spécifique à vocation économique et d'équipement de portée régionale et correspondant à la zone portuaire et maritime de Bord de Mer.

B. TITRE III – ZONES A URBANISER AU

Les zones à urbaniser **AU** visent à mettre en œuvre les objectifs et les orientations de développement de l'urbanisation et du territoire arrêtés dans le P.A.D.D., à partir de projets d'aménagements conçus sur les principes de cohérence et d'intégration dans et en périphérie du centre principal et des pôles de vie.

La zone **AU** concerne un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation ou un secteur dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements ou de réseaux suppose un aménagement ou une organisation d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement dans les conditions fixées par le PADD et le règlement.

Les zones **AU** se distinguent comme suit :



1. ZONES 1 AU

La zone à urbaniser **1 AU** a pour objet le développement et l'urbanisation à partir des pôles agglomérés constitués en zones U et porte sur une destination dominante d'habitat.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou du secteur.

2. ZONES 2 AU

La zone ou le secteur à urbaniser **2 AU** concerne des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée, soit à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions fixées par le règlement en appui du plan d'aménagement.

Ce classement porte sur des secteurs ou des territoires retenus comme secteurs porteurs de développement et comme « secteurs de projet » dont la destination générale retenue dans le P.A.D.D. et le règlement vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité ou de développement d'activités innovantes (**2 AU**).

C. TITRE IV – ZONES NATURELLES A ET N

Les zones naturelles regroupées dans le titre IV sont, d'une part, **les zones à vocation agricole A**, d'autre part, **les zones naturelles N**.

1. ZONES AGRICOLES A

La zone agricole A couvre des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire, de promotion des activités rurales autour des modes d'exploitation actuels et innovants.

Conformément au décret du 24 juillet 2003, ces zones pourront s'ouvrir à des activités de complément liées à la seule exploitation de la terre en y permettant le développement de structures d'accueil touristique, à condition qu'elles soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrains qui en dépendent.

2. ZONES NATURELLES N

La zone naturelle N est une zone soumise à protection en raison de la valeur écologique, environnementale et paysagère, de la richesse et de la sensibilité des milieux et des écosystèmes. Certains secteurs sont retenus dans le PADD pour être aménagés et recevoir des activités ludiques, activités écotouristiques axées sur la connaissance et la découverte des milieux. Les espaces boisés du littoral soumis au régime forestier sont regroupés dans un secteur **Nf**. La zone comprend également un secteur **NA** destiné à recevoir des installations et



des équipements à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics en particulier.

ARTICLE IV - EMPLACEMENTS RESERVES

1. Les emplacements réservés figurent en annexe du présent règlement avec indication de leurs destination, superficie et bénéficiaire.

Chaque emplacement est indiqué par un numéro figurant également sur les documents graphiques.

2. "Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts" (Article R 123-32 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme).
3. Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations (Article R 123-22, alinéa 2 (2°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE V - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures peuvent être admises pour des terrains et certains modes et conditions d'utilisation du sol lors de l'application des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2 de ces règlements.

Des adaptations peuvent également être envisagées lorsqu'il s'agit de constructions hors normes (pylônes, lieux de culte, équipements sportifs...).

Les dispositions de la Loi portant réforme de l'urbanisme (article 1er) reprises à l'article L 123-1, avant dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ont défini le cadre général de ces possibilités :

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

S'agissant de travaux sur des bâtiments existants, il est précisé que "lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard".



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

1. **La zone UA** porte sur les îlots agglomérés denses qui composent le « Bourg Centre». Elle correspond au pôle urbain historique porteur des éléments d'identité données par l'évolution des fonctions urbaines (passage du bourg rural aux fonctions directionnelles commandant la plate forme de services décentralisée des pôles de vie des sections) et des modes d'habiter.
2. **L'espace public** est mis en évidence par une ossature urbaine qui rend compte
 - d'une trame articulée sur l'axe principal qui fédère aujourd'hui les différents morceaux de la ville-bourg depuis les entrées de Belleville au Sud et de Louisville au Nord et sur les façades urbaines qui témoignent, par les formes urbanistiques et architecturales, des étapes d'enrichissement et de renforcement de la ville (pôle d'équipement au Sud, concentration des services dans le bourg historique, remontée de l'activité commerciale sur les façades de Gagneron) ;
 - d'un système d'alignements sur voie publique dans les tissus anciens regroupés autour des édifices publics et révélant les modes d'adaptation des éléments du contexte rural (cour en arrière de la parcelle, galeries ponctuant la limite du domaine privé, implantation de mitoyen à mitoyen structurée par les passages facilitant l'accès en fond de parcelle) ;
 - d'une échelle bâtie contenue associant la maison individuelle à simple rez-de-chaussée et les immeubles de ville dont le premier niveau est affecté à un usage de commerce et de service ;
 - d'un dispositif en reculs des édifices publics destiné à marquer les espaces d'animation, ou mettant en évidence les « villas » urbaines de composition architecturale traditionnelle
3. **La zone UA** bénéficie d'une démarche particulière portée par les orientations du PADD. Elle vise :
 - à mieux positionner l'agglomération -centre dans ses échelles de référence communale à l'appui d'un programme coordonné de réhabilitation des tissus urbains ;
 - à fonder une véritable centralité forte et équilibrée, expression d'une démarche identitaire : approfondissement des lieux de centralité autour d'une politique de l'habitat (restructuration, amélioration, renouvellement, accueil et résidentialité) axée sur la diversité sociale, poursuite des programmes d'équipements structurants constitués en pôles d'intérêt (culture, sports, services publics), redynamisation commerciale, requalification des espaces publics, des conditions de circulation et de stationnement.
4. **Le dispositif réglementaire** qui en résulte s'appuie sur les caractéristiques de la trame urbaine existante et intègre les principes énoncés par la « Loi SRU » : densification par le biais d'une formulation diversifiée des règles d'implantation des bâtiments, renouvellement urbain, recomposition de la ville sur elle – même privilégiant la qualité de l'espace public, renforcement de l'attractivité en termes de vocations (habitat, équipements) et des usages.



SECTION I

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

§2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier, touristique, paratouristique
 - d'équipement collectif et de service public
 - de commerce, de bureau, de service
 - d'animation et de loisirs
2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programme groupé de constructions.
3. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1- Rappels

NEANT

§2- Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 ci-dessus sont interdites.



SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



§3 - Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UA5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu, soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les balcons et les auvents peuvent surplomber le domaine public dans la limite de 0.50 mètre calculé à partir du bord extérieur de la chaussée. Au premier niveau, les balcons et les auvents sont installés sur toute la longueur de la façade.

2. Le rez-de-chaussée des bâtiments peut être marqué par un recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu dans la limite de 2.50 mètres.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public peuvent s'implanter en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu sans limitation de distance.
4. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites des cheminements réservés aux piétons.

§2. Dispositions particulières

1. Une implantation autre que celle indiquée au § 1 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot;
 - Lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observé;
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante;
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une implantation en retrait de l'alignement;
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation en retrait de l'alignement.
2. La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle précisée dans l'article UA11 ci-après.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges de cours d'eau, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.



ARTICLE UA7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

1. Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, de mitoyen à mitoyen, sur une profondeur maximale de 15 mètres calculée à partir de l'alignement ou de la limite qui en tient lieu.

La profondeur indiquée ci-dessus ne s'applique pas au rez-de-chaussée des bâtiments affecté à un usage autre que l'habitation ou l'hébergement.

3. Une implantation en ordre semi-continu ou discontinu est admise dans les cas suivants :

2.1 Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

2.2 Lorsque la largeur de façade sur voie ou sur l'emprise publique du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres. Dans ce cas, la distance entre le bâtiment et la limite séparative doit être marquée au rez-de-chaussée par une clôture édifiée dans la continuité de la façade ou par un dispositif de fermeture matérialisant l'entrée du passage permettant d'accéder au fond de la parcelle.

2.3. Lorsque l'opération concerne la totalité d'un îlot.

Dans les cas mentionnés ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Sur la marge de reculement les balcons et les saillies non fermées ainsi que les escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite de 1.50 mètre.

3. Dans les tissus bâtis existants, lorsqu'une marge de reculement est observée, celle-ci doit être au moins égale à 0.90 mètre pour les murs aveugles ou à 1.90 mètre pour les façades comportant des vues directes.

§2. Limites séparatives de fond de parcelle

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres
2. Toutefois, les extensions de bâtiments et les constructions annexes sur la limite de fond de parcelle sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.
3. Lorsque le rez-de-chaussée est affecté à un usage autre que l'habitation ou l'hébergement, l'implantation sur la limite séparative de fond de parcelle est admise. Dans ce cas, la distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus du présent paragraphe s'applique pour les autres niveaux du bâtiment.



ARTICLE UA8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance en peut être inférieure à 4 mètres.

La distance indiquée ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
3. Lorsque le sol naturel est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est calculée au milieu de chacune d'elles.

§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit $R + 2$, et ne peut excéder 10 mètres.
2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.
3. Une hauteur supérieure à celle indiquée dans les alinéas 1 et 2 ci-dessus est admise
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif et de service public ;
 - pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin ne doit pas excéder 4 mètres, exception faite d'une affectation à un usage d'équipement collectif ou de service public ;
 - pour les bâtiments et installations hors normes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,



2. Les paysages urbains et naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Ils doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

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

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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.

Toutes les façades, principales, latérales et postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

2. Les balcons sont continus au premier niveau de la construction implantée à l'alignement sur rue sur toute la longueur de la façade. Ils peuvent avancer jusqu'à 0,50 mètre de la limite de la chaussée.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en altuglass, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

§3. Toitures

1. Les toitures peuvent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public et pour les programmes groupés de constructions, les toitures peuvent être apparentes, conçues en terrasse ou avec un profil courbe.

§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.



Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à clair-voie doublée le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Toutefois, le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public dans les conditions définies dans le plan de stationnement ou par le dispositif qui en tient lieu.
3. Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.
4. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface hors oeuvre nette et aux changements d'affectation de locaux.
5. Les places de stationnement ont, au minimum, une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation: une place par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce et de bureau et de service, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors-oeuvre nette de la construction avec un minimum de deux places.
3. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux (2) lits.
4. Pour les constructions abritant des activités artisanales, une place par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.
5. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
6. Pour les établissements d'enseignement : une place par classe pour l'enseignement du premier degré et deux places par classe pour l'enseignement du second degré.
7. Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, le nombre de places est à déterminer en fonction de la nature ou de la destination de l'équipement ou de sa capacité d'accueil.
8. La règle applicable aux constructions et établissements non mentionnées aux alinéas ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilable.



ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.
4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles **UA3 à UA13**.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

- 1. La zone UB** constitue une composante du bourg – centre de Trois-Rivières et regroupe au Nord de l'agglomération les îlots du quartier de **Louisville**. Elle couvre également le bourg de **Bord de Mer** qui forme une « porte » maritime pour le Sud Basse-Terre et qui, par sa morphologie, représente une unité urbaine particulière.

L'ossature urbaine de la zone révèle une structure bâtie dense dont l'ordonnancement est souligné par des modes d'implantation à l'alignement ou en recul par rapport à l'espace public, par un système de desserte formé de ruelles qui pénètrent profondément dans le tissu bâti selon un maillage plus régulier à Bord de Mer, plus complexe à Louisville. Il en résulte des caractéristiques particulières :

- un principe d'alignement plus ou moins strict mais parallèle ;
- une marge de retrait faible sur limites séparatives indispensable à la desserte des constructions en arrière ;
- un principe de galeries en rez-de-chaussée sur rue ;
- une hauteur souvent à un seul niveau, limitée à R + 1

- 2. La zone UB** se caractérise par un bâti dont l'état moyen est nuancé par un niveau de précarité qui affecte certains îlots ou des habitations de manière ponctuelle.

La démarche opérationnelle de restructuration/réhabilitation est confortée par un besoin de mise à niveau fonctionnel visant à lever les dysfonctionnements liés à l'insuffisance d'équipements internes au quartier et de cohérence avec le centre principal au travers de commerces et de services, d'activités artisanales et d'activités d'animation.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R441.1 et suivants du code de l'urbanisme
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.



§2. Autorisations

1. Les constructions à usage
 - d'habitation
 - hôtelier, touristique, paratouristique
 - d'équipement collectif et de service public
 - de commerce, de bureau, de service
 - d'animation et de loisirs
2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programme groupé de constructions.
4. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 ci-dessus.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.



§2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1 – Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2 – Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être reliée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur peut être admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3 – Electricité

Toute construction ou installation doit être reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

§1 – Dispositions générales

1. Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu dans le prolongement des constructions existantes, soit en retrait de l'alignement.
2. L'implantation donnée à l'alinéa 1 ci-dessus est calculée à partir de la limite des galeries lorsque la construction en comporte.
3. Lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, celle-ci doit s'inscrire dans une parallèle à l'alignement dont la profondeur est comprise entre 0 et 5 mètres.
4. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait de limites des cheminements réservés aux piétons.



5. Les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public peuvent s'implanter en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu sans limitation de distance.

§2 – Dispositions particulières

1. Une marge de reculement autre que celle indiquée au §1 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot;
- Lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observé;
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une implantation en retrait de l'alignement;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation en retrait de l'alignement.
- Lorsque la marge observée est destinée à l'aménagement d'aires de stationnement.

La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle précisée dans l'article UB11 ci-après.

2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges de cours d'eau, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus de la limite du domaine public maritime sauf pour celles nécessitant la proximité immédiate de la mer. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

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

§1. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1,90 mètre.
3. Toutefois, dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

§2. Limites séparatives de fond de parcelle

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1,90 mètre.
3. Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.70 mètres à l'égout de toiture.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. La distance indiquée ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
3. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du niveau du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.
2. Dans le cas de programmes groupés de constructions, les bâtiments peuvent comporter trois niveaux au maximum et ne peuvent excéder 10 mètres.
3. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ou de service public ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.



§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, les toitures peuvent être apparentes, conçues en terrasse ou avec un profil courbe.

§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Toutefois, le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public dans les conditions définies dans le plan de stationnement ou par le dispositif qui en tient lieu.
3. Les constructions desservies uniquement par un cheminement réservé aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.
4. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles aux extensions de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette et aux changements d'application de locaux.



5. Les places de stationnement ont, au minimum, une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de deux places.
3. Pour les constructions abritant des activités artisanales, une place par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.
4. Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour deux chambres et 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les établissements d'enseignement : une place par classe pour l'enseignement du premier degré et deux places par classe pour l'enseignement du second degré.
6. Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, le nombre de places est à déterminer en fonction de la nature ou de la destination de l'équipement ou de sa capacité d'accueil.
7. La règle applicable aux constructions et établissements non mentionnés aux alinéas ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.
4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles **UB3 à UB 13.**



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBc

Caractère de la zone

- 1. La zone UBc** constitue une unité urbaine localisée au Nord du bourg – centre de Trois Rivières, entre le chemin et le canal de Gommier. Elle est destinée à une vocation dominante d'habitat dont les programmes correspondants visent à accroître l'attractivité résidentielle de l'agglomération. Ceux-ci sont mis en œuvre par des opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de constructions groupées axées sur une diversité des formes et des densités.

Le paysage urbain est donc composite :

- petits immeubles de ville à épannelage relativement moyen (R+2) dont les modes d'implantation fixent un système d'alignement par rapport aux espaces publics ;
- habitat de forme individuelle ou intermédiaire adaptant les éléments et les formes urbaines proches ;
- aménagement des marges de recul par rapport au domaine public et des espaces collectifs, dont les aires de stationnement ;
- préservation et aménagement de la coulée du canal.

- 2. La zone UBc** est destinée également à mettre en œuvre les objectifs de mixité urbaine et reçoit en conséquence des commerces, services et équipements de proximité ou de rang communal ouvrant une perspective nouvelle de pôle d'animation dans les parties hautes de l'agglomération principale.

SECTION I

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

ARTICLE UBc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.



§2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier, touristique, paratouristique
 - d'équipement collectif et de service public
 - de commerce, de bureau ou de service
 - d'animation et de loisirs
2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programme groupé de constructions.
3. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ubc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ubc 1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ubc 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



§2. Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UBC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques dudit réseau

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UBC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UBC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe du chemin de Gommier. Cette distance est calculée aux façades des constructions.

Les saillies, balcons, terrasses peuvent surplomber la marge observée sans excéder 1.50 mètre

2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres de la berge du canal de Gommier, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels



3. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement observé ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone.

ARTICLE UBC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de la zone doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Dans les opérations de lotissement ou dans les programmes de constructions groupées, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des parcelles créées aboutissant aux voies et emprises publiques. Dans le cas contraire, il est fait application des dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus. Toutefois, la distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles dans les conditions fixées à l'alinéa 1 ci-dessus.

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

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article

ARTICLE UBC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UBC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
3. Lorsque le sol naturel est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres et la hauteur est calculée au milieu de chacune d'elles.

§2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2, et ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UBC 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

1. Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.
4. Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vis pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public et pour les programmes groupés de constructions, les toitures peuvent être apparentes, conçues en terrasse ou avec un profil courbe.

§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublées le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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



ARTICLE UBC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Toutefois, le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public dans les conditions définies dans le plan de stationnement ou par le dispositif qui en tient lieu.
3. Les constructions desservies uniquement par un cheminement réservé aux piétons sont dispensées d'obligation de stationnement.
4. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles aux extensions de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette et aux changements d'application de locaux.
5. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement..
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une surface la affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de deux places.
3. Pour les constructions abritant des activités artisanales, une place par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
4. Pour les hôtels et restaurants : 1 place pour deux chambres et 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les établissements d'enseignement : une place par classe pour l'enseignement du premier degré et deux places par classe pour l'enseignement du second degré.
6. Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, le nombre de places est à déterminer en fonction de la nature ou de la destination de l'équipement ou de sa capacité d'accueil.
7. La règle applicable aux constructions et établissements non mentionnés aux alinéas ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UBC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.



4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBc 14- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles **UBc 3 à UBc 13.**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

1. **La zone UC** comprend les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel. La morphologie est rendue par les lotissements ou les morcellements successifs et les opérations groupées de constructions qui ont abouti à la création de quartiers d'habitat individuel présentant des signes d'adaptation de l'architecture traditionnelle et des modes d'occupation du parcellaire.
2. **La zone UC** correspond à l'urbanisation périphérique de Faubourg et aux formes groupées de l'habitat de Delgrès, Habitation Grande Anse et Chemin Neuf. Elle circonscrit l'urbanisation linéaire le long de la RD 7 entre le centre principal (UA) et Bord de mer (UB), dont la morphologie est contrainte par la topographie des lieux.
3. **La zone UC** présente une trame généralement en ordre discontinu maillée par une desserte secondaire régulière et soulignée par un dispositif d'alignement dans les formes plus denses, notamment dans le secteur de Faubourg.

La marge de recul par rapport à la voie peut varier en fonction de la configuration du terrain. La bande ainsi observée est mise en valeur par des jardins arborés. La limite entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par des clôtures.
4. **La zone UC** remplit une fonction dominante d'habitat. Dans la perspective affichée par les orientations du PADD, les équipements et les services de proximité sont admis de manière à améliorer la qualité du cadre de vie. Celle-ci passe également par l'amélioration de l'environnement de proximité.

Une augmentation mesurée de la densité est recherchée, tout en préservant les caractéristiques de l'habitat existant (limitation de la hauteur à deux niveaux, toitures apparentes, aménagement des espaces libres).

SECTION I

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations



1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier, touristique, para- touristique
 - d'équipement collectif ou de service public
 - de commerce, de bureau et de service,
 - d'animation et de loisirs
2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programme groupé de constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollution pour l'environnement urbain et naturel proche.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UC1** ci-dessus sont interdites

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.



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

§2. Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les lotissements et les programmes groupés de constructions, les voies ont une emprise minimale de 6 mètres.

3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau

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

§2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines reliées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de caractéristiques de terrain pour les parcelles desservies par un réseau d'assainissement d'eaux usées.
2. Dans le cas contraire, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800 m²



Toutefois, un terrain existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et présentant une superficie inférieure à celle indiquée ci-dessus peut être constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.

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

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges, des rivières et ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.
3. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation peut être subordonnée à la résolution des problèmes de visibilité pour les véhicules.

§2. Dispositions particulières

1. Une marge de reculement inférieure à celle indiquée à l'alinéa 1 du §.1 ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction se situe dans le prolongement des constructions existantes implantées avec un recul inférieur. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observé.
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante implantée avec un recul inférieur. L'extension peut être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante.
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une marge de reculement inférieure.
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation avec un retrait inférieur..
2. La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle précisée dans l'article UC 11 ci-après.
3. Les constructions portant sur les terrains jouxtant la RD 6 à Le Faubourg et la RD 7 à Bord de Mer peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en retrait de l'alignement ou de la ligne qui en tient lieu.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Limites aboutissant aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies.

La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.



2. Dans les tissus bâtis existants, en application des dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus, lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance peut être supérieure ou égale à 0,90 mètre pour les façades aveugles et à 1,90 mètre si les façades comportent des vues directes.
3. Une implantation en ordre semi- continu ou continu est admise dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction porte sur un terrain dont la largeur de façade sur voie est égale ou inférieure à 15 mètres.
 - Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante. Dans le cas où une marge de reculement est observée ou imposée, la distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus doit être supérieure ou égale à 1,90 mètre.
 - Pour les programmes de constructions groupées à usages d'habitation.
4. Une implantation en ordre semi continu ou discontinu est admise pour les constructions annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

§2. Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieur ou égale à 3 mètres.

Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. La distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, la distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
3. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.



§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ou de service public ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, les toitures peuvent être apparentes, conçues en terrasse ou avec un profil courbe.



§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public et mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

- 1 .Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2 - Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement.
2. Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et d'équipement collectif, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette avec un minimum de deux places ;
3. Pour les constructions abritant des activités artisanales, une place par tranche de 80 m2 de surface hors oeuvre nette de la construction ;
4. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, le nombre de places est à déterminer en fonction de la nature ou de la destination de l'équipement ou de sa capacité d'accueil.
6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.



4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50 pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement Eaux Usées.
2. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20 pour les terrains non desservis par un réseau d'assainissement Eaux Usées.



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

1. **La zone UG** est une zone urbaine qui correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat dont le dynamisme est portée par la demande exprimée par l'évolution démographique et par l'attrait inhérent au mode d'habitat hors agglomération principale.
2. **La zone UG** se caractérise par une densité relativement faible, quelquefois moyenne, qui augmente sensiblement pour constituer des petits pôles d'intérêt, ces noyaux s'organisant en village et présentant une ossature urbaine proche de la zone péri-urbaine du centre de Trois-Rivières et disposant d'un niveau d'équipements collectifs et de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.

La structure parcellaire hétérogène est très découpée. Elle favorise généralement une urbanisation linéaire le long du réseau viaire secondaire. Le processus d'urbanisation gagne progressivement l'intérieur des terres à l'appui de voies tertiaires de désenclavement de propriétés.

Aussi, les modes d'implantation des constructions et les formes bâties sont diversifiés :

- caractère résidentiel prédominant,
- implantation sur un alignement sommaire par rapport aux voies dans les parties denses ;
- implantation en ordre ou discontinu confirmé par la trame foncière résultant des opérations de lotissement ;
- habitat plus ou moins groupé, en bande, diffus ou dispersé en fonction des pentes et du modelé des lieux et caractéristique des hameaux de l'Est ;
- modes d'occupation parcellaire et de consommation de l'espace intégrant les éléments de la trame rurale d'origine.
- hauteur limitée au simple rez-de-chaussée ou à deux niveaux.

Le P.A.D.D opte pour le maintien de ces caractéristiques. Celles-ci sont sous- tendues par la structure parcellaire qu'il y a lieu de confirmer dans le présent règlement.

3. **La zone UG** comprend en conséquence des secteurs qui se distinguent par la densité urbaine. Les orientations du P.A.D.D. confirment leur fonction de pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine communale. Soit :
 - **Secteur UGA** à structure rurale dominante et constituant une séquence urbaine peu dense dans l'urbanisation linéaire ;
 - **Secteur UGB** dont la forme groupée issue de lotissements créés est intégrée dans l'agglomération principale ;
 - **Secteur UGC** de la Pointe de la Grande-Anse dont le bâti marqué par un niveau de précarité nécessite une démarche opérationnelle de restructuration/réhabilitation.

La zone comprend par ailleurs un **secteur UGH** à vocation d'accueil de constructions et d'activités tournées sur la santé (La Violette).

4. **La zone UG** comprend, d'autre part, un **secteur UGR** correspondant à des parties urbanisées de certaines sections et soumises à un aléa « mouvement de terrain » fort. Dans ces secteurs il



convient de prendre les mesures permettant de maîtriser les risques et de ne pas augmenter la population et les biens exposés.

Le principe est l'inconstructibilité dont les effets sont limités aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants.

Cependant, certains aménagements, ouvrages ou exploitations peuvent y être admis de façon à permettre aux occupants de mener une vie et des activités normales.

En conséquence, les dispositions mentionnées dans les articles UG 3 à UG 14 ne s'appliquent pas aux secteurs **UGR** identifiés. L'article UG 1, §3, précise les prescriptions au regard de la prise en compte des risques induits. L'article UG 2, §3, indique les interdictions.

SECTION I

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations

A. Dispositions générales

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier, touristique, paratouristique
 - de commerce, service, bureau,
 - d'équipement collectif ou de service public
 - d'animation et de loisirs
2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissements et (ou) de programmes groupés de constructions.
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.
4. Les constructions abritant des activités artisanales, à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.



B. Dispositions particulières : SECTEUR UGH

1. Les constructions et équipements à vocation d'activités sanitaires.
2. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.
3. Les constructions à usage de service liées aux activités admises dans la zone.
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créées dans le secteur.
5. Les opérations d'aménagement conformes à la destination du secteur.

§3. Autorisations sous réserves : Secteur UGR

Sont admis sous réserve de la prise en compte des prescriptions correspondantes :

1. Les travaux courants de confortement, d'entretien et de gestion des constructions, ouvrages et aménagements existant antérieurement à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux n'augmentent les risques, en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
2. Les bâtiments ouverts démontables de surface au sol inférieure à 100 m², sans fonction d'hébergement et dont la nature et l'objet sont compatibles avec la gestion préventive du risque.
3. Les travaux, aménagements, ouvrages ou exploitations contribuant à la réduction des risques pris en compte dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité à l'égard d'autres risques.
4. Les travaux, aménagements, ouvrages ou exploitations soumis à déclaration d'utilité publique ou à déclaration d'intérêt général suivant l'article L.211-7 de la Loi sur l'Eau, à condition de prendre toutes les mesures adéquates afin de réduire les risques et sous réserve de faire l'objet d'une étude préalable précisant les conditions de faisabilité et de sécurité au regard des aléas présents et montrant qu'ils ne sont pas de nature à aggraver les risques.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG1 ci-dessus sont interdites.

§3. Interdictions : Secteur UGR

Sont interdits :

1. Les constructions nouvelles non visées à l'article UG 1, §3 ci-dessus.
2. Les extensions de bâtiments existants non visés à l'article UG 1, §3 ci-dessus.
3. Les opérations d'aménagement ;
4. Les aménagements, ouvrages et exploitations susceptibles d'aggraver les risques, d'en créer de nouveaux, ou conduisant à l'augmentation de la population exposée ;
5. Les affouillements et les exhaussements de sol.
6. Les déboisements et les défrichements.



SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§2. Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les lotissements et les programmes groupés de constructions, les voies ont une emprise minimale de 6 mètres.

3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les opérations d'aménagement.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines reliées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques. Il en va de même pour les opérations d'aménagement.



En l'absence ou dans l'attente du réseau d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique. Il en est de même pour les opérations d'aménagement.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§1. Dispositions applicables à la Zone et aux Secteurs UG

1. Zone UG

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800 m².

2. Secteurs UGA – UGH

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m².

3. Secteur UGB

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 400 m² lorsqu'il est desservi par un réseau d'assainissement eaux usées.

Dans le cas contraire, la superficie doit être supérieure ou égale à 800 m².

4. Secteur UGC

NEANT

§2. Dispositions particulières

Un terrain existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et présentant une superficie inférieure à celles mentionnée dans la zone ou le secteur concerné peut être constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.

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

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale ;
- 12 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

2. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation peut être subordonnée à la résolution des problèmes de visibilité pour les véhicules.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des ravines, des rebords de pente abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.
4. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer.

§.2 Dispositions particulières

1. Une marge de reculement inférieure à celle indiquées à l'alinéa 1 du §1. ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction se situe dans le prolongement des constructions existantes implantées avec un recul inférieur. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observé.
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante implantée avec un recul inférieur. L'extension peut être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante.
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation avec un retrait inférieur.
 - Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une marge de reculement inférieure.
2. La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle que précisée dans l'article UG 11 ci-après.

§3. Dispositions applicables au Secteur UGc

1. Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu dans le prolongement des constructions existantes, soit en retrait de l'alignement.
2. L'implantation donnée à l'alinéa 1 ci-dessus est calculée à partir de la limite des galeries lorsque la construction en comporte.
3. Lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, celle-ci doit s'inscrire dans une parallèle à l'alignement dont la profondeur est comprise entre 0 et 5 mètres.
4. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait de limites des cheminements réservés aux piétons.
5. Les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public peuvent s'implanter en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu sans limitation de distance.
6. Une marge de reculement autre que celle indiquée au §1 ci-dessus peut être observée dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot;
 - Lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut alors être implantée en harmonie avec le retrait observée;



- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction implantée en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une implantation en retrait de l'alignement;
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature ou à la configuration du terrain nécessitent une implantation en retrait de l'alignement.
- Lorsque la marge observée est destinée à l'aménagement d'aires de stationnement.

La limite entre l'espace public et l'espace privé peut être marquée par une clôture telle précisée dans l'article UG11 ci-après.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Limites aboutissant aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 1.2. Dans les tissus bâtis existants, lorsqu'une marge de reculement est observée ou imposée, la distance indiquée à l'alinéa 1.1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à 1.90 mètre.

2. Dispositions particulières

Une implantation en ordre semi- continu est admise dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction porte sur un terrain dont la largeur de façade sur voie est égale ou inférieure à 15 mètres.
- Pour les programmes de constructions groupées à usage d'habitation.

3. Dispositions applicables au Secteur UGc

- 3.1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.
- 3.2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1,90 mètre
- 3.3. Toutefois, dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.



§2. Limites séparatives de fond de parcelle

1. Dispositions générales

- 1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 1,90 mètre.
- 1.2. Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2.70 mètres à l'égout de toiture.

2. Dispositions applicables au Secteur UGc

- 2.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieur ou égale à 3 mètres
- 2.2. Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

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

1. La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. La distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, la distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
3. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.



2. Dispositions particulières : Secteur UGH

- 2.1. La hauteur des constructions à usage d'activités sanitaires ne peut excéder 10 mètres.
- 2.2. La hauteur des constructions à usage autre que celle mentionnée ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.
4. Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public, les toitures peuvent être apparentes, conçues en terrasses ou avec un profil courbe.



§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public et mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublée de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

Il est demandé au minimum

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement.
2. Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et d'équipement collectif, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette.
3. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour deux chambres, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
4. Pour les constructions abritant des activités artisanales, un place par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.
5. Pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
6. Pour les constructions à usage d'activités sanitaires : une place pour deux lits.
7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.



4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. **Zone UG**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

2. **Secteur UGA**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.25.

3. **Secteur UGb**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement eaux usées et à 0.25 dans le cas contraire.

4. **Secteur UGH**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

5. **Secteur UGc**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.



CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP est une zone urbaine spécifique à vocation économique et d'équipement de portée régionale.

Elle correspond à la zone portuaire de Bord de Mer qui doit faire l'objet, outre le développement des installations existantes, de programmes d'aménagement à court et moyen terme destinés à accroître sa vocation multiple (transports, pêche, activités liées à la mer) et à améliorer sensiblement les conditions d'accueil et de desserte et le cadre urbain en liaison avec les actions de restructuration du bourg de Bord de Mer (qualité des espaces collectifs, promotion des activités de commerce et d'animation).

SECTION I

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

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations

1. Les constructions et installations à usage d'activités portuaires et maritimes.
2. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales liées à la vocation de la zone.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.
4. Les constructions et installations à usage d'animation et de loisirs.
5. Les constructions à vocation touristique ou para-touristique nécessitant la proximité immédiate de la mer.
6. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.
7. Les installations classées ou non classées.
8. Les installations et travaux divers.

§3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions et installations à usages d'activités sont admises sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir



des conséquences sur l'occupation et utilisation du sol ainsi que des obligations en matière d'hygiène industrielle.

2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités, équipements et installations à usage d'activités portuaires et maritimes.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UP 1** ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

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

§2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.



Dans l'attente du réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UP5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu ou en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

ARTICLE UP7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de la zone doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UP10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du niveau du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.



§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.
2. La hauteur des constructions, équipements et installations hors normes est exclue du champ d'application du présent article.

ARTICLE UP11- ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites sauf impératifs techniques ou architecturaux à justifier.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.
4. Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.

§3. Toitures

1. Les toitures peuvent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse, ou être conçues en terrasse ou avec un profil courbe.
3. Les galeries peuvent présenter une pente au moins égale à 10°

§3. Clôtures

1. Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public et mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.



Elles sont constituées de grilles grillagées ou autre dispositif à claire-voie doublée le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

2. Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
3. La mise en place de clôtures pleines et de hauteur pouvant être supérieure à celles fixée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise lorsque ces clôtures répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des constructions autorisées.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques ouvertes à la circulation, sauf dans le cas où il est prévu et organisé par un plan de stationnement ou par un dispositif qui en tient lieu.
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 mètres et une longueur de 5 mètres.

ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.
4. Les aires de stationnement au sol doivent être traitées avec un aménagement paysager comportant des plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des dispositions des articles **UP3 à UP13**.



TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
1 AU ET 2 AU



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone

1. **La zone 1 AU** est destinée à mettre en oeuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement du pôle d'équilibre en termes d'habitat et d'activités intégrées.
2. **La zone 1 AU** constitue une zone d'extension de l'agglomération principale et participe, en liaison avec la zone soumise à règlement strict 2AU de l'Habitation Belleville, à la promotion du quartier de ville retenu en tant que secteur porteur de développement urbain.
3. **La zone 1AU** comprend un **Secteur I AUA** situé dans le bassin de vie de Grande Anse et destiné à recevoir un habitat diversifié prolongeant et confortant la structure résidentielle des sections environnantes.
4. **La zone ou le secteur** est destiné au développement de l'urbanisation sur la base d'un projet d'aménagement et d'une opération d'aménagement dans les conditions fixées par le présent règlement.

Les dispositions réglementaires préconisées sont en cohérence avec les objectifs d'équilibre et de respect de l'échelle des lieux, d'une part, de qualité de l'urbanisation compte tenu de la morphologie et du contexte paysager, naturel et patrimonial proche, d'autre part.

SECTION I

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.



§2. Autorisations

1. Les constructions à usage

- d'habitation
- hôtelier, touristique, para-touristique
- de commerce, service, bureau,
- d'équipement collectif ou de service public,
- d'animation et de loisirs.

2. Les opérations d'aménagement sous forme de lotissements et (ou) de programmes groupés de constructions.

3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

4. Les installations classées dès que leur niveau nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

§3. Autorisations sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées au §1. ci-dessus sont autorisées sous réserve d'une opération d'aménagement portant sur une emprise foncière de superficie supérieure ou égale à un (1) hectare.

2. L'aménagement, l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisée sans application des dispositions de l'alinéa 1 du présent § et sous réserve que les travaux correspondants soient conformes à la vocation de la zone et ne soient pas de nature à compromettre les opérations d'aménagement.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU1 ci-dessus sont interdites

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.



2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

§2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les lotissements et les programmes groupés de constructions, les voies ont une emprise minimale de 6 mètres.

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les opérations d'aménagement.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

1.1. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement.

1.2. Dans le secteur 1AUA, en l'absence ou dans l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique. Il en va de même pour opérations d'aménagement.



ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Toute opération d'aménagement doit porter sur une superficie foncière continue supérieure ou égale à un (1) hectare.
2. Dans le secteur **1 AUA**, une parcelle résultant d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m² lorsqu'elle est desservie par un réseau d'assainissement eaux Usées et à 800 m² en l'absence de réseau d'assainissement Eaux Usées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale
 - 12 mètres de l'emprise des routes départementales
 - 8 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou modifiées.
2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans la zone et le secteur.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

§2. Dispositions particulières applicables à la zone 1AU

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone 1AU pour les programmes de constructions groupées.

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques des terrains créés.
2. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter dans les conditions fixées dans le §1 ci-dessus. Toutefois, la distance observée doit être au minimum de 2 mètres.
3. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter dans les conditions fixées dans le §1 ci-dessus.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.



2. La distance indiquée à l'alinéa 1 ci-dessus peut être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points lorsque l'une des constructions a une destination autre que l'habitation. Dans ce cas, la distance ne peut être inférieure à 2 mètres.
3. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du niveau du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
4. Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les couleurs utilisées doivent avoir des tons clairs pour le traitement des façades importantes, plus vifs pour souligner les détails décoratifs le cas échéant.



§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.
4. Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un profil courbe dans l'application des normes de pentes indiquées ci-dessus pour les constructions à usage d'équipement collectif.

§4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public et mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublée de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

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

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet par l'opération d'aménagement.
2. Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques ouvertes à la circulation.
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

§2. Nombre de places de stationnement

1. Il est demandé au moins une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation prévues dans les opérations d'aménagement.
2. Pour les autres occupations et utilisations du sol, il est demandé au moins une place de stationnement :
 - pour deux chambres d'hôtel ou de structures d'hébergement ;
 - par tranche de 60 m² de SHON de constructions de commerce, bureau ou de service, avec un minimum de deux places par établissement ;
 - pour les établissements de santé : une place pour deux lits.
4. La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.



ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués
4. Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant la stationnement.
5. Les opérations d'aménagement doivent comprendre un aménagement paysager des espaces vides associant des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts et mentionnant les modalités d'inscription des constructions dans le site et le paysage.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Zone 1AU

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.

2. Secteur 1AUA

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone

1. **La zone 2 AU** est une zone naturelle située à proximité du centre principal de Trois Rivières et destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle concerne les sites Habitation Bellemont et Habitation Belleville au Sud-Ouest du bourg.

Elle concerne également le site Sud-Est de l'Habitation Grande-Anse.

La contenance et la situation des territoires concernés, l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux conditionnent l'ouverture à l'urbanisation à la définition préalable et la réalisation d'une opération d'aménagement et à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme qui arrête, à l'appui du projet d'ensemble, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Elle peut être également mise en oeuvre au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2. **La zone 2 AU** est identifiée comme site porteur de développement et comme « secteur de projet ». Elle vise à mettre en oeuvre les orientations territoriales du PADD conformément aux principes de cohérence et d'intégration et aux objectifs de mixité et de diversité, dans l'objectif de création de véritables « quartiers de ville ».
3. **La zone 2 AU** comprend un **Secteur 2 AUT** situé à Château Soerette. Ce secteur est destiné à recevoir des structures d'animation et de loisirs (équipements, structures d'accueil, espaces aménagés) liées au développement d'activités touristiques de types écotourisme, tourisme de découverte et d'aventure.

Compte tenu de sa localisation, des caractéristiques physiques et naturelles du site concerné (topographie, orientation, exposition potentielle aux aléas naturels, composition boisée, paysages d'altitude et sensibilité des milieux environnants), le secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant ressortir les parties susceptibles de recevoir les structures d'accueil, les parties boisées et naturelles devant être préservées, notamment au regard des aléas naturels.

4. Le présent règlement définit la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et précise les conditions d'accès et de voirie ainsi que celles relatives à la desserte par les réseaux. Les autres règles sont établies dans le cadre du projet d'aménagement et de son mode opératoire ou de la procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme



SECTION I

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

ARTICLE 2 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations

1. Zone 2 AU

- 1.1. Les constructions à usage
 - d'habitation
 - hôtelier, touristique, paratouristique;
 - d'équipement collectif ou de service public;
 - de commerce, service, bureau,
 - d'animation et de loisirs.
- 1.2. Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 1.3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.
- 1.4. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2. Secteur 2 AUT

- 2.1. Les constructions, installations et équipements liés aux activités touristiques ou paratouristiques, aux activités d'animation ou de loisirs.
- 2.2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

§3. Autorisations sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées au §2 ci-dessus sont autorisées sous réserve d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du territoire couvert par la zone ou le secteur.



2. Dans le secteur 2 ~~ACTIVITES~~ installations de production d'énergie de types éoliennes sont admises sous réserve d'être conformes à la destination du secteur et prévues dans l'opération d'aménagement.

ARTICLE 2 AU2 -- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

1. Les occupations et utilisations du sol indiquées dans l'article 2 AU 1 ci-dessus sont interdites en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2 AU 1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

§2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.



ARTICLE 2 AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le secteur 2AUT, l'évacuation des eaux usées se fait par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 2AU8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

NEANT

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT



ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

SECTION III

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL**

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT



TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
A ET N



CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

1. **La zone A** est une zone naturelle de grande valeur agronomique et à potentialités importantes destinée au développement des activités agricoles ou (et) ayant une fonction de production paysagère.
2. **La zone A** est une zone de production réservée aux activités traditionnelles et aux activités agricoles diversifiées. Elle est également une zone de promotion des espaces ruraux de développement mis en évidence dans le PADD et le SAR de 2001 et dans lesquels, outre le maintien et l'affirmation de la vocation dominante, peuvent être admises des activités de complément liées à l'exploitation, notamment des structures d'accueil touristiques, des activités tournées autour de la promotion des filières agricoles et rurales, dans les conditions fixées par le décret du 24 juillet 2003.

Ainsi, peuvent y être autorisées sous conditions:
 - des locations de logement ou des structures d'hébergement en meublé;
 - des prestations d'hébergement en plein air;
 - des prestations d'animation et de loisirs;
 - des prestations de restauration.
3. **La zone A** participe à la composition paysagère et à l'équilibre du territoire de Trois Rivières. L'unité des espaces correspondants est préservée d'autant plus que les modes d'exploitation traditionnelle ont su forger des acquis sociaux et patrimoniaux révélateurs d'une véritable identité des territoires de l'Est, du Nord et du Nord-Ouest de la commune.
4. **La zone A** comprend un secteur **AC** correspondant au site d'exploitation des ressources en matériaux de l'Hermitage.
5. **La zone A** comprend, par ailleurs, des sites repérés par l'indice **A*** qui contiennent des gisements archéologiques en cours d'identification ou non encore identifiés. Dans ces sites, il est fait application des dispositions du titre II du livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive, conformément à l'orientation 4 du PADD visant la sauvegarde et la valorisation des richesses patrimoniales de la commune.



SECTION I

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2. Autorisations sous conditions

A. ZONE A

1. Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation
3. Les installations classées ou non.
4. Les constructions à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations para-touristiques, d'animation et de loisirs, généralement d'activités agritouristiques sous réserve d'être liées à l'exploitation agricole;
5. L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes;
6. Les installations de production d'énergie de type éoliennes ainsi que les bâtiments qui leur sont liés sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur;
7. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

B. ZONE A*

L'amélioration ou l'extension mesurée de constructions existantes.

C. SECTEUR AC

Les constructions et installations liées aux activités d'exploitation de carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT



§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'hébergement doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§3. Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'hébergement doit être reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique.



ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée en fonction des critères d'installation établies par décret suivant la nature des activités agricoles exercées en polyculture.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la route nationale, 12 mètres de l'axe de la route départementale et à 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de la limite du domaine public lacustre.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir d'un niveau du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

§2. Hauteurs

1. Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique ou para-touristique, la hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau, soit R+0, et ne peut excéder 4 mètres.



Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à 20 % une adaptation à la pente est autorisée par l'aménagement d'un rez-de-chaussée bas ou d'un rez-de-jardin dont la surface n'excède pas la moitié de la surface du plancher haut. Dans ce cas, la hauteur du côté de la pente ne doit pas dépasser 7 mètres.

2. La hauteur définie ci-dessus peut être adaptée pour les bâtiments agricoles et les installations techniques prévus dans la **zone A** et pour les installations et équipements prévus dans le **secteur AC**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, par leur situation leur architecture, leurs dimensions et leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites, sauf pour des impératifs techniques particuliers aux installations agricoles.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 apparent ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

§3. Toitures

1. Dispositions générales

- 1.1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
- 1.2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.
- 2.3. Les galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, peuvent présenter une pente au moins égale à 10°.

2. Dispositions particulières

Pour les bâtiments et installations techniques tous types de toiture sont autorisés sous réserve que les toitures donnent lieu à une intégration parfaite dans le site d'inscription

§3. Clôtures

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités



ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques ouvertes à la circulation
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.
2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.
3. Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.008
2. La surface hors œuvre nette est fixée à un maximum de 160 m² pour les constructions à usage d'habitation quelle que soit la superficie de l'unité foncière.
3. La surface hors-œuvre nette est fixée à un maximum de 160 m² pour les structures d'hébergement touristique ou paratouristique.
4. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments agricoles et les installations techniques.
5. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments et installations édifiés dans le **secteur AC** pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière.



CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

1. **La zone N** couvre les espaces naturels de grande importance constituant le massif forestier commandé par le système montagneux de la Madeleine et comprenant les écosystèmes et les unités paysagères du Nord-Ouest et les espaces sensibles du littoral.

Elle comprend également les espaces composant le système hydrographique et les bassins versants des principales rivières de la commune ainsi que les mornes de l'intérieur, les dénivelés et les vallées plus ou moins encaissées qui identifient les interfluves.

Elle comprend par ailleurs les espaces naturels jouxtant la route nationale le long des rampes de Bas Schoelcher et de l'Hermitage. Elle comprend enfin les sites concernés par les risques potentiels de glissements de terrains ou de chutes de blocs.

Ces espaces sont des éléments du patrimoine communal. Ils doivent être connus et ouverts aux activités de découverte, promenade et intégrées dans la démarche de promotion des prestations d'éco-tourisme. En conséquence, moyennant une certaine dispersion dans les périmètres concernés et des précautions rigoureuses pour sauvegarder l'intégrité des sites et des paysages, il est proposé d'y introduire des équipements légers en liaison aux activités ludiques.

2. **La zone N** comprend un **secteur NA** qui accueille des constructions et ouvrages à caractère technique et des constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans ledit secteur.
3. **La zone N** comprend des **secteurs NF** qui regroupent les espaces boisés du littoral soumis au régime forestier, ainsi que les secteurs de La Madeleine et de Darboussier.

SECTION I

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.



§2. Autorisations

A. ZONE N

1. Les équipements légers lorsqu'ils sont liés à des activités de détente et de promenade, à des activités de loisirs et d'animation, à l'exclusion de toute construction à caractère hôtelier ou para-hôtelier.
1. Les équipements nécessaires à l'entretien des sites ainsi que les modes d'occupation et d'utilisation indispensables aux services responsables de la gestion des domaines forestier, lacustre et maritime.
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur.
3. L'extension mesurée des constructions existantes
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics sous réserve d'une intégration parfaite dans les sites et les paysages.

B. SECTEUR NA

1. Les constructions et ouvrages à caractère technique.
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

C. SECTEUR NF

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N** sont autorisées dans le secteur **NF**.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

NEANT

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **N1** ci-dessus sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou obtenu par application de l'article 682 du code civil.



2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 25 mètres de l'axe des voies existantes et de la limite des emprises publiques.
2. **Dans le secteur NA**, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies existantes
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 20 mètres.

Dans le **secteur NA** les constructions et installations doivent s'implanter à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les occupations et utilisations du sol admises dans le **secteur NA** sont exclus du champ d'application du présent article.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du niveau du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être aménagés.

§2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau, soit R+0, et ne peut excéder 4 mètres.
2. La hauteur définie ci-dessus peut être adaptée pour les installations à caractère technique admises dans la **zone N** et de **secteur NF** et pour les constructions, installations et ouvrages admis dans le **secteur NA**.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions par leur situation leur architecture, leurs dimensions et leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Elles doivent épouser la forme et les caractéristiques des habitations traditionnelles.

§2. Façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
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 apparent ni en façades des constructions, ni sur les clôtures.
3. Toutes les façades, principales, latérales ou postérieures doivent être peintes. Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

§3. Toitures

1. Les toitures doivent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°.
2. Elles peuvent présenter une structure mixte associant des parties en pente et des parties conçues en terrasse.

§3. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de hauteur.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés de haies vives ou plantés.



Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.
2. Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques ouvertes à la circulation.
3. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.40 mètres et une longueur de 5 mètres.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces aménagés en aires de stationnement sont arborés et végétalisés.
2. Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Compte tenu du caractère et de la destination de la **zone N et du secteur NF**, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
2. Dans le **secteur NA**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.20

