



PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vieux-Habitants

Pièce 3a Règlement écrit

COMMUNE DE VIEUX-HABITANTS
PLAN LOCAL D'URBANISME – DOSSIER APPROBATION
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 DECEMBRE 2018 MODIFIEE LE 18 MARS 2019







PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIEUX-HABITANTS

Pièce 3a

Règlement écrit

*Règlement Vieux-Habitants
Dossier Approbation Décembre 2018
Délibération du 18 mars 2019
Prospectives DAU Guadeloupe*

REGLEMENT ECRIT SOMMAIRE

Page

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 Champ d'application territorial du Plan	5
ARTICLE 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
ARTICLE 3 Division du territoire communal en zones.....	6
ARTICLE 4 Adaptations mineures	6
ARTICLE 5 Dispositions particulières	7
ARTICLE 6 Nomenclature des sections et des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones (*)	8
ARTICLE 7 Définition des termes par le lexique national d'urbanisme en matière de destination des constructions, usages des sols	9
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
I. IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES	10
II. CARACTERES DES ZONES URBAINES.....	10
1. Zone UA	10
2. Zone UB	10
3. Zone UC	11
III. APPLICATION DU CODE DU PATRIMOINE	11
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1)	25
CARACTERES DE LA ZONE 2AU	25
Zone 2AU	25
Zone 1AU	25
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
I. IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES.....	29
II. CARACTERE DES ZONES AGRICOLES.....	29
1. Zone A.....	29
2. Zone As	29
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
I. IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES	38
II. CARACTERE DES ZONES NATURELLES.....	38
1. Zone N	38
2. Zone Nenr	38
3. Zone Nfa	38
4. Zone Nfv	38
5. Zone NI	38
6. Zone Ns.....	38
ANNEXE 1 LISTE DES BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL	45
ANNEXE 2 PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION	46
DES LOCAUX COMMERCIAUX	46

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

*

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIEUX-HABITANTS.

ARTICLE 2

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

Le règlement fixe, en application des articles R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupations des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-27, qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

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

- Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

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

- Protection de l'environnement

Article R.111-14

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

- Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-27

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

2.1. Se superposent aux règles du PLU

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

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

ARTICLE 3

Division du territoire communal en zones

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

1. **Au titre de l'article R 151-18, les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont repérées par un indice **U** suivi d'un indicatif **A, B, C**.
 - **UA** : centre ancien du bourg de Vieux-Habitants
 - **UB** : pôles urbains secondaires de Marigot, Gèry / Bel Air, Beausoleil, Cousinière / Grand-Croix, et comprenant deux secteurs à vocation spécifique :
 - secteur **UBe** à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - secteur **UBx** à vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements ;
 - secteur **UBh** à vocation dominante d'habitation différencié par l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.
 - **UC** : espaces urbanisés développés dans les principales sections de la commune.
2. **Au titre de l'article R 151-20, les zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont les zones repérées chacune par un indice **AU** précédé du chiffre 1 ou 2 selon la catégorie et complété, le cas échéant, par un indicatif spécifiant la destination :
 - Dans la nomenclature des zones **AU**, le **PLU de Vieux-Habitants ne prévoit de zones à urbaniser 1AU à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme.**
 - Le **PLU prévoit des zones à urbaniser mixte 2AU** devant concourir au renforcement de l'agglomération principale (secteurs de Bas Schoelcher, secteur de Rocroy) et des agglomérations secondaires de Gèry et de Cousinière/Grand' Croix. Dans l'attente de la mise en place des conditions suffisantes en matière de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, la zone demeure naturelle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU comportant, notamment, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.
3. **Au titre de l'article R 151-22, les zones agricoles**, dites zones **A**, composent le Titre IV du présent règlement. La zone A comprend des secteurs **As** situés dans ou à proximité d'espaces naturels présentant une valeur environnementale, écologique et paysagère, et soumis à des dispositions réglementaires de protection. Les destinations y seront donc limitées.
4. **Au titre de l'article R 151-24, les zones naturelles et forestières**, dites zones **N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre composant le Titre V du présent règlement, et associant des secteurs de valeur écologique, patrimoniale ou d'intérêt général. Les zones N se composent de zones **Np**, le plus souvent soumis à des dispositifs de protection et composant le potentiel naturel patrimonial de Vieux-Habitants. Elles se composent également de secteurs ayant une vocation ou une destination particulière.

Les documents graphiques peuvent comporter également :

- En application des dispositions de l'article **L 151-41**, des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général énumérés dans la liste figurant en annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende et par un numéro.
- Des servitudes d'utilité publique en application des dispositions de l'article **L 151-43**.
- Des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article **L.121-23** du code de l'urbanisme, identifiés par une trame de ronds. Ces espaces correspondent le plus souvent à la zone NAP.
- Des éléments remarquables soumis à l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme qui permet leur restauration : « (...) *le règlement peut identifier (...) et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à sauvegarder, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...)* ».

ARTICLE 4

Adaptations mineures

1. En application de l'article **L.152-3** du code de l'urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »

2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ;
3. En application de l'article **R. 152-4** du code de l'urbanisme, les dérogations mentionnées au 5° de l'article **L. 152-6** sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article **R.111-17**.
4. Est applicable la dérogation aux règles du PLU pour les travaux d'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire prévus aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5

Dispositions particulières

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

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

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

Réglementation applicable aux bâtiments sinistrés

- Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Vieux-Habitants

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2007-2436 du 17 septembre 2007 est applicable sur le territoire de la commune. Le PPRN est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique en application des articles **L.151.43** du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRN, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPRN. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les réglementations parasismique et para cyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Vieux-Habitants. Elles constituent des contraintes courantes.

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

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, figurent dans les documents graphiques. La destination et le bénéficiaire de la réserve sont rappelés dans le tableau figurant dans le document annexé « Emplacements réservés ».

Sous réserve des dispositions de l'article **L 151-41** du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

En application de l'article **L.151-2** du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

En application de l'article **R.151-48 2°**, les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu des équipements d'infrastructures et aménagements susceptibles d'y être prévus au titre des articles L. 151-38 et L.151-41

Le PLU de Vieux-Habitants ne comprend d'emplacements réservés. L'annexe **5b** figurant dans le dossier PLU comporte la mention « Néant »

5.4. Règlementation spécifique aux périmètres de protection des monuments historiques

La réglementation spécifique aux périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits énumérés dans la liste jointe en Annexe du présent PLU s'ajoute aux règles applicables à la zone concernée.

ARTICLE 6

Nomenclature des sections et des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones (*)

SECTIONS ET ARTICLES	ARTICLES ET REFERENCES	
SECTION 1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	L.151-9 à L.151-16	R.151-27 et R.151-28
Article 1 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites	L.151-9 à L.151-13	R.151-27 R.151-28 R.151-30
Article 2 : Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières		
Article 3 : Mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.	L.151-14 à L.151-16	R.151-37 et R.151-38
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		R.151-39 à R.151-46
Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4 : Emprise au sol		R.151-39 et R.151-40
Article 5 : Hauteur des constructions		
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	L.151-17 à L.151-29	R.151-41 et R.151-42
Article 10 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales		
Article 11 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier		
Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions		
Article 12 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables		R.151-43
Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces verts et de plantations		
Article 14 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement		
Article 15 : Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux		
Article 16 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique		
Sous-section 4 : Stationnement		
Article 17 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement	L.151-30 à L.151-37	R.151-44 à R.151-46
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	L.151-38 à L.151-42	R.151-47 à R.151-50
Sous-section1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures		
Article 18 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public		R.151-47 et R.151-48
Article 19 : Accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes au public		
Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets		
Sous-section2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques		
Article 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif		R.151-49 et R.151-50
Article 22 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.		

ARTICLE 7

Définition des termes par le lexique national d'urbanisme en matière de destination des constructions, usages des sols

Les termes figurant dans les règles écrites du présent règlement et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique (Article R151-15 du code de l'urbanisme).

- Destinations de constructions
 - « Les destinations de constructions sont :
 - 1° Exploitation agricole et forestière ;
 - 2° Habitation ;
 - 3° Commerce et activités de service ;
 - 4° Equipement d'intérêt collectif et services collectifs ;
 - 5° Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » (*Article R.151-27 de l'urbanisme*).
- Sous-destinations (*Article R. 151-28 du code de l'urbanisme*)
 - « Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
 - 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
 - 2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
 - 3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - 4° Pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - 5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition »



*Règlement Vieux-Habitants
Dossier Approbation décembre 2018
Délibération du 18 mars 2019
Prospectives DAU Guadeloupe*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES

« **Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter** ». (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones urbaines (U) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de trois. Les zones UA, UB, UC sont des zones urbaines mixtes.

Elles peuvent comprendre des secteurs qui bénéficient de dispositions règlementaires particulières en rapport avec leur spécificité ou leur destination.

II. CARACTERES DES ZONES URBAINES

1. Zone UA

La zone UA correspond à l'agglomération-centre de Vieux-Habitants dans sa partie la plus ancienne et la plus dense, ouverte sur la mer et limitée par la Grande Rivière de Vieux-Habitants. Elle est organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, services communaux et extra communaux) et des services de proximité.

Le bourg traditionnel est identifié par l'église Saint-Joseph et comprend les ilots rassemblés sur l'artère principal dans un secteur **UAp** à partir duquel l'agglomération s'est développée dans une direction Sud jusqu'à Rocroi et Est en direction du quartier Beausoleil.

Le bâti est généralement à l'alignement de la rue ou de la voie de desserte, tout en présentant des retraits justifiés par la structure parcellaire, ou en ordre continu et discontinu, fonction du mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel ou du modèle urbain de lotissement. La densité est moyenne à forte sauf dans les secteurs de Boulevard caractérisés par une déclivité accentuée.

La zone UA comprend quatre autres secteurs :

- un secteur **UAa** situé en entrée de ville Nord et destiné à la mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle ;
- un secteur **UAb** correspondant au bourg Sud (Boulevard) et destiné notamment à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale au travers de la diversité de l'habitat ;
- un secteur **UAe** correspondant à la façade littorale du centre-ville et destiné à accueillir des équipements et services d'intérêt collectif, des services publics, des constructions et installations abritant des activités de commerce, de services, d'animation, de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **UAs** rassemblant les installations sportives et des aires de jeux ainsi que l'aménagement d'emprises publiques.

2. Zone UB

La zone UB correspond aux pôles urbains secondaires qui accompagnent le développement des territoires Nord (Marigot, Morne-à-Jules), Centre (Géry, Tarare) et Sud (Cousinière, Grand' Croix, Val-de-L'Orge). L'habitat est généralement de forme individuelle, se compose de services et structures de proximité, publics et privés, et répond aux principes de mixité et de diversité sociale. L'implantation des constructions en alignement des voies se renforce, ainsi que la densité.

La zone UB comprend :

- un secteur **UBh** correspondant au périmètre de l'opération d'aménagement et de construction de Morne-à-Jules : les règles particulières concernent la densité au sol et la hauteur des constructions ;
- un secteur **Ube** portant sur des ensembles fonciers situés à proximité de la RN2 à Le Bouchu Est et en entrée Sud de Géry. Le secteur a vocation de recevoir des équipements d'intérêt collectif, des services publics, et des constructions et installations abritant des activités économiques. La commune fait le choix de soumettre le secteur de Le Bouchu Est à une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- un secteur **Ubx** correspondant à l'espace d'activités économiques de Géry.

3. Zone UC

La zone UC recouvre les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Vieux-Habitants dont l'évolution est marquée par un processus de densification à partir du modèle de village-rue et une tendance à la mixité urbaine. La vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle se poursuit et la trame urbaine continue, surtout discontinue, est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan.

La zone UC comporte un secteur **UCt** correspondant aux sites de Rocroy qui bénéficient, en plus d'une destination d'habitat résidentiel, d'une vocation dominante tourisme et loisirs.

III. APPLICATION DU CODE DU PATRIMOINE

En secteur protégé, dans le rayon de 500m de l'église Saint-Joseph du bourg, au titre du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour toutes les demandes d'autorisation de travaux, et des préconisations spécifiques, en fonction de chaque projet, pourront être formulées.

Tous les travaux sont soumis à autorisation.

SECTION 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

*

Article U1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- Les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
- Les entrepôts dans le seul secteur **UCt**, quelle que soit la nature ou la destination.
- En sus des interdictions mentionnées ci-dessus et en application de l'article L.123-1-5.7° bis du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination de locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue Télesphore Beaugendre et de l'ensemble du boulevard des Habissois Souverains jusqu'à la Caserne des Sapeurs Pompiers vers une destination autre que commerciale, artisanale, de service, touristique ou paratouristique, d'animation ou d'équipement collectif.
- Dans le secteur **UAs**, les constructions, installations et usages des sols contraires à la vocation du secteur.
- En sus des dispositions mentionnées ci-dessus sont interdites les opérations de démolition portant sur les « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité
- Les constructions à usage d'habitation dans le secteur **UBx**, à l'exception de celles mentionnées dans l'article U2 ci-dessous.

Article U2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

1. Zones UA-UB-UC

- 1.1. Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- 1.2. Les dispositions suivantes s'appliquent pour les bâtiments identifiés en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme au titre de la protection du patrimoine bâti :

- les bâtiments doivent être conservés et peuvent être restaurés tout en permettant leur adaptation aux usages contemporains ;
- la réfection ou la restauration doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales sans altérer la qualité patrimoniale ;
- les interventions sur les bâtiments concernés doivent viser à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

2. Zone UA

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas celle de la partie de la construction affectée à l'activité commerciale ou à l'activité artisanale.

Toutefois, les entrepôts en rapport avec les équipements publics ou les structures d'intérêt collectif sont autorisés sans limitation de surface de plancher.

2.1. Dans le seul secteur UAe

Ne sont admises que

- les constructions et installations à usage d'équipements et services d'intérêt collectif, de services publics ;
- les constructions et installations abritant des activités de commerces, des activités de services, de tourisme et de loisirs.

3. Zones UB-UC

Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une construction à usage de commerce ou d'activités artisanales et que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Toutefois, dans les secteurs **UBe** et **UBx**, les entrepôts sont autorisés sans limitation de surface de plancher.

3.1. Dans le seul secteur UBe

Ne sont admises que les activités relevant de la destination « commerces et activités de service » et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

3.2. Dans le seul secteur UBx

Les logements nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des constructions, installations et activités exercées sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans le site ou dans la construction ou l'installation.

Article U3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

1. Secteur UAa

En sus des règles mentionnées dans l'article U2 ci-dessus, et en application du 2° de l'article **R.151-37** du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ou parties de construction à l'intérieur du secteur **UAa** peut être augmentée d'un niveau dans la limite de deux niveaux sur rez-de-chaussée, surmontés éventuellement de combles (R+2+C), à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à une activité de commerce de détail ou de proximité, ou à une activité de service au sens donné dans les « dispositions générales » du règlement.

2. Secteur UAb

En sus des règles mentionnées dans l'article U2 ci-dessus, et en application du 6° et du 7° de l'article **R.151-37** du code de l'urbanisme, les programmes de logements d'habitation à l'intérieur du secteur **UAb**, ayant une surface de plancher d'au moins 1 000 m², devront réserver 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux et 25% de la surface de plancher habitation à des logements intermédiaires.

La réalisation des logements sociaux et des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration de la hauteur de construction qui sera portée à deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2+C) sans toutefois excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article U4. Emprise au sol

1. Zone UA :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

2. Zone UB :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain, à l'exception du secteur **UBh** où l'emprise au sol n'est pas règlementée.

3. Zone UC :

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

- *dans la zone UC* : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain ;
- *dans le secteur UCt*, l'emprise au sol des constructions est fixée à 40% au maximum.

Article U5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, en nombre de niveaux et (ou) en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
- Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- Les dispositions mentionnées dans le §2 ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques et aux aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

§2. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

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

2. Dans les seuls secteurs UAa et UAb

La hauteur est portée à 10 mètres maximum pour les destinations et sous-destinations prises en compte dans l'article U3 applicable aux secteurs **UAa** et **UAb**.

3. Dans le seul secteur UBh

- 3.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2+C
- 3.2. Toutefois, les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 15% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière :

- il peut être admis l'aménagement de rez-de-chaussée bas ou de sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut ne doit pas excéder 3 mètres ;
- dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à toutes destinations ou usages.

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

1. Zone UA

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur une parallèle à l'alignement dont la largeur ne peut être supérieure à 5 mètres.
- Les balcons, auvents, saillies peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50m par rapport au nu de la façade lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les extensions ou surélévations de constructions existantes implantées en recul de l'alignement sont possibles à condition que ces extensions et surélévations s'inscrivent dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 m de la berge de la Grande-Rivière de Vieux-Habitants et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.
- Dans le cas de construction(s) à réaliser en arrière du front de rue déjà bâti, une implantation différente de celle mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus est autorisée lorsque la façade sur rue du terrain d'assiette correspond à l'accès dudit terrain et du projet de construction, ou lorsque sur le terrain une construction est déjà édifiée ou est en cours de réalisation.
- Le long des cheminements piétonniers aménagés dans la zone ou dans le secteur, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de ces emprises.

2. Zone UB et UC

- 2.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Dans les seuls secteurs **UBe** et **UBx**, les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RN2.
- 2.3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions particulières

1. Dans les secteurs **UBe**, **UBx** et **UCt**, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces

deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de trois mètres. Des dispositions particulières sont néanmoins prévues dans les secteurs **UBe** et **UBx** comme mentionnées au 2° ci-après.

2. Dans les seuls secteurs **UBe** et **UBx** (zone UB), les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon la distance définie à l'alinéa 1 ci-dessus pour des raisons de sécurité publique. Toutefois, une implantation en limites séparatives est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

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

1. Zones UA-UB et UC (à l'exception des secteurs UBe, UBx et UCt)

- Les constructions et installations doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L \geq H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U4 ci-dessus.
- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout ou l'acrotère, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égale à celui de la construction existante.

2. Secteurs UBe, UBx, UCt

Non réglementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

Dans l'ensemble des secteurs

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

Dans le seul secteur UAp

Les façades doivent être de couleur claire. Cependant, cette disposition ne s'impose pas en cas de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants.

§3. Dispositions relatives aux toitures

Dans l'ensemble des secteurs

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

1. Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
2. Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré. La largeur hors tout des lucarnes est de 1 m maximum. Une seule lucarne de 1.60 m de large maximum peut être autorisée pour la construction individuelle ou par logement pour les bâtiments à usage d'habitation collective.
3. Les couleurs des toits apparents doivent permettre une bonne intégration à l'environnement urbain immédiat.
4. Les toitures terrasses ou les toitures en courbe sont autorisées. Lorsqu'elles sont en courbe, la partie concernée doit s'inscrire entièrement dans une fourchette comprise entre 20 et 45°.

Dans le seul secteur UAp

Les toitures doivent être apparentes et de couleur claire et présenter deux ou plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

1. Dans les zones UA, UB et UC, à l'exception des secteurs UBe et UBx

- Les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale de la rue et la transparence des espaces devra être conservée. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite du même type que la construction et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau (voir Article 15).
- Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités, même dans le cas où ils dépassent la hauteur indiquée ci-dessus.

2. Dans les secteurs UBe et UBx

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

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

Article U10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

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

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

Article U11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Au titre des dispositions réglementaires relatives à la protection, à la conservation, à la mise en valeur ou à la requalification du patrimoine bâti et paysager, les travaux de restauration ou de réhabilitation portant sur les bâtiments identifiés en application de l'article **L.151-19** du code de l'urbanisme doivent viser :

- la mise en valeur de la forme des toitures, des éléments de façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
- l'intégration harmonieuse des installations techniques ;
- la proscription de la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère du bâtiment, et notamment, les supports publicitaires.

*

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

Article U12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées traitées en espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins **30% de la surface du terrain dans la zone UB et 40% dans la seule zone UC.**

Article U13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés et les éléments de paysage présents (boisements, prairies, espaces herbacés) sont maintenus de manière à contribuer, notamment, à la réduction du ruissellement et de l'érosion.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines sont préservés.
- Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier afin de favoriser l'insertion du projet d'aménagement dans le site, et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité proche et à la gestion des eaux pluviales.
- Tout projet de construction ou d'installation doit comprendre un volet paysager conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Un traitement paysager spécifique (talutage, plantations, haies) peut être exigé pour les projets de constructions et installations à usage d'activités ou d'équipement jouxtant des secteurs d'habitat afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- Les aménagements des espaces verts, les plantations et la constitution de haies vives en clôture ou non seront réalisés avec des plantations d'essence locale. Les essences nuisibles ou envahissantes sont prosrites.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- Les espaces libres situés entre la limite de la voie publique et la construction doivent être végétalisés. Des plantations arbustives devront être réalisées en bordure de la route nationale et des routes départementales

Article U14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

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

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

Article U15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et au ruissellement. Les caractéristiques des clôtures et murets sont mentionnées dans l'article 9, §5.

Article U16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non règlementé.

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article U17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

§1. Dispositions générales

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles

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

2. Dispositions relatives au stationnement des vélos

Dans l'ensemble des zones

- Toute construction nouvelle à usage principal d'habitation regroupant au moins quatre logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doit être équipée, au moins, d'un espace réservé au stationnement de vélos. Cet espace doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - superficie de 0.75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
 - superficie de 1.5 m2 par logement dans les autres cas.
- Toute construction nouvelle à usage principal de bureaux doit être équipée d'un espace réservé au stationnement de vélos dont la superficie représente au moins 1.5% de la surface de plancher.

§2. Modalités de stationnement

1. Zones UA et UB

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emprises publiques ou privées prévues à cet effet.
- Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAb, le stationnement peut être réalisé sur le domaine public sous réserve du respect des dispositions du plan de circulation automobile et du plan de stationnement en vigueur.

2. Zones UC

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

§3. Nombre de places de stationnement

1. Zone UA (à l'exception du secteur UAb)

Le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé dans la zone UA du bourg de Vieux-Habitants.

2. Zones UB et UC et secteur UAb

• *Constructions à usage d'habitation*

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

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

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, on considère trois places d'hébergement comme équivalant à un logement.

• *Constructions à usage d'activités*

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

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

Les locaux commerciaux et artisanaux présentant une surface de plancher inférieure à celle fixée ci-dessus sont exonérés de l'obligation de réalisation de place(s) de stationnement.

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

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

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

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

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, Accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article U18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

§1. Accès

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

§2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum.
Toutefois, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.

Article U19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article U20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

*

Sous-section 3.2.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

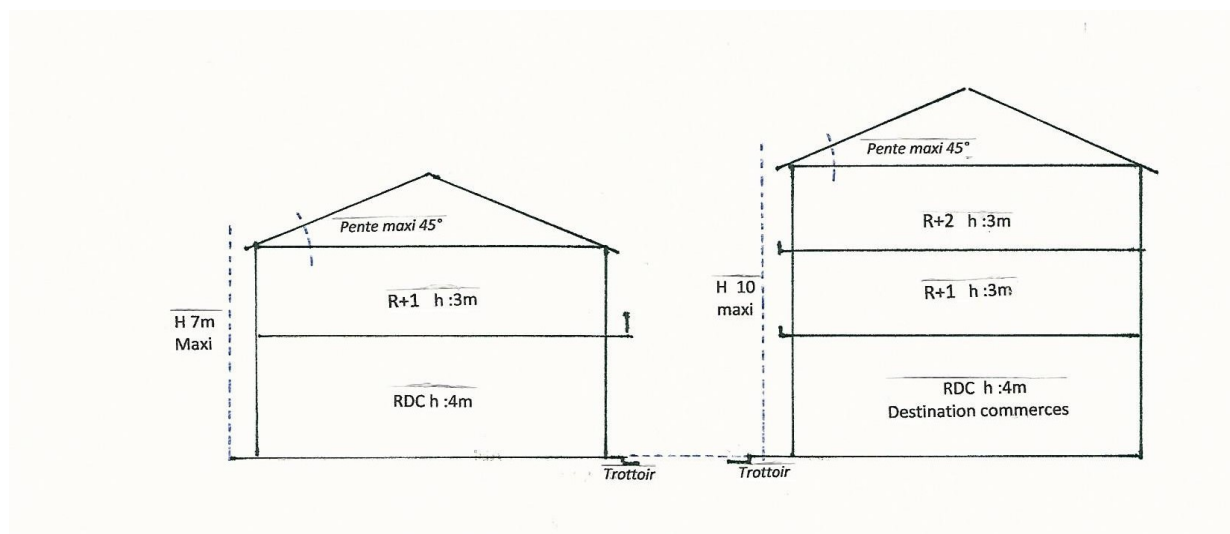
Article U21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la réalisation d'un assainissement non collectif, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.

Article U22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Tout aménagement doit prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UB - UC

Article U5 – Hauteur des constructions**Dispositions générales Zones UA-UB- UC**

Hauteur mesurée à l'égout du toit : 7m maximum

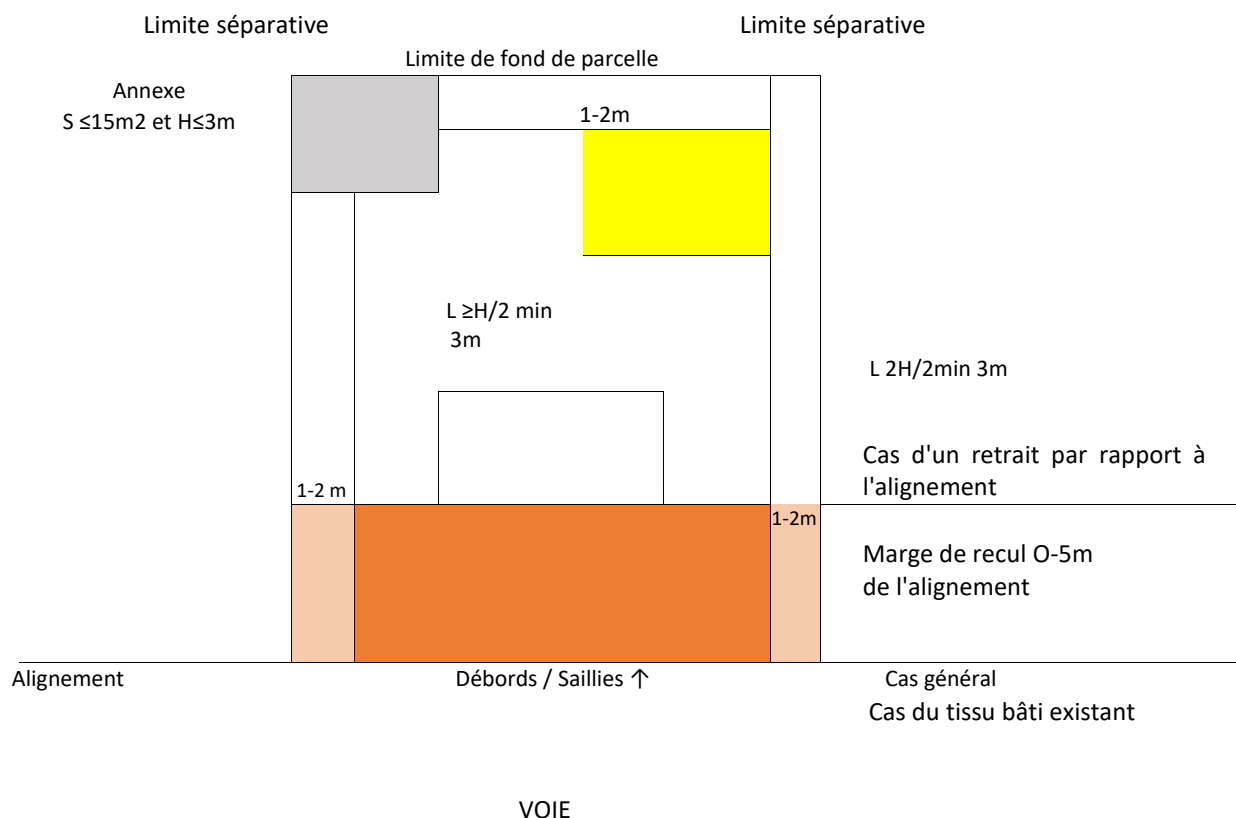
RDC : hauteur plafond 4 m maximum

Dispositions particulières Secteur UAa

Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10m maximum

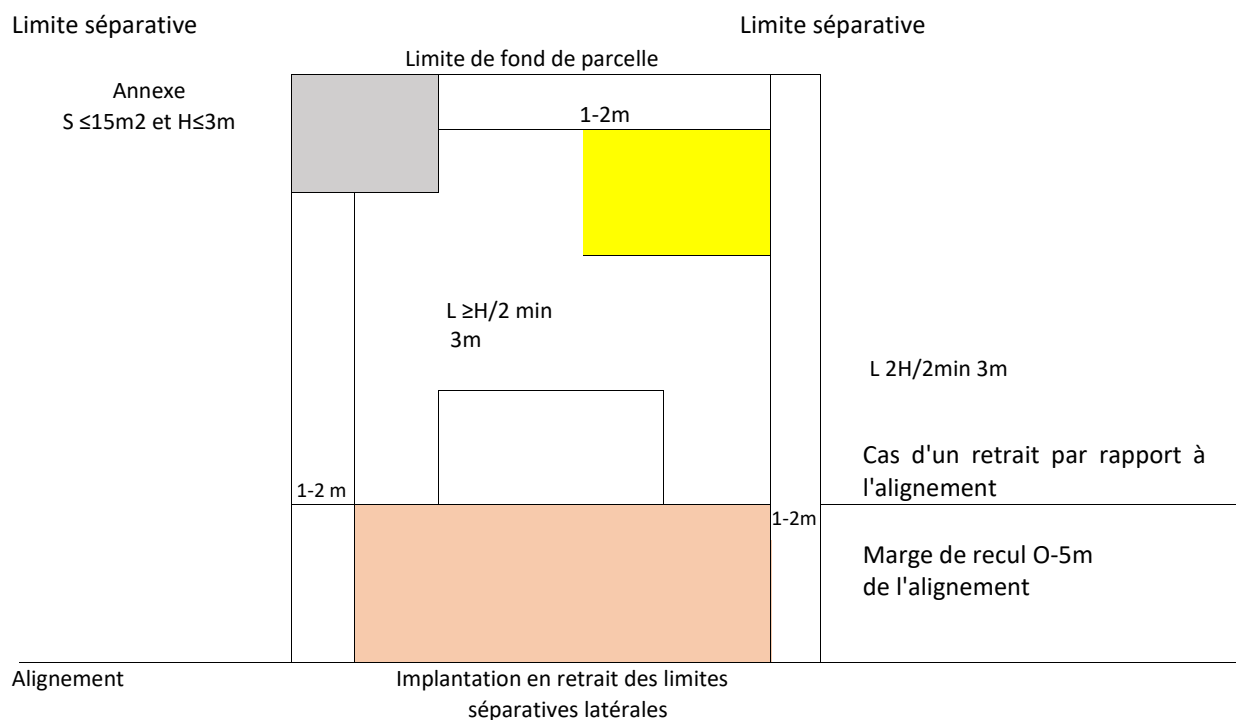
si le RDC (h 4m) est affecté à un usage de commerces

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UB - UC
Article U6-U7-U8 de la zone UA



- ❖ **Article UA6.** Implantation // voie :
 - à l'alignement de la voie publique
 - ou en retrait de l'alignement pouvant varier entre 0 et 5m
- ❖ **Article UA7.** Implantation // limites séparatives :
 - $L \geq H/2$ minimum 1m en cas de mur aveugle
 - $L \geq H/2$ minimum 2m en cas de mur comportant des vues directes
- ❖ **Article UA8.** Implantation des constructions les unes //aux autres : $L \geq H/2$ minimum 3m

Article U6 – U7 – U8 des zones UB -UC



ZONES UB - UC

Idem que pour la zone UA.

Disposition particulière : en cas de marge de recul par rapport à l'alignement de la voie, la distance n'est pas réglementée dans les zones UB et UC.

CAS DES SECTEURS UBe ET UBx

Dispositions particulières :

- Implantation en retrait de l'axe de la RN2 de 12 m au minimum (Article 6)
- Implantation à $L \geq H/2$ les limites séparatives avec une distance minimale de 3m (Article 7)
- Distance entre constructions (Article 8) non réglementée.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ⁽¹⁾

*

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

*

CARACTERES DE LA ZONE 2AU

1. Zone 2AU

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

La zone est destinée à l'extension urbaine entamée avec le plan d'occupation des sols et recadrée par la prise en compte des principes de mixité et de diversité. Des dispositions particulières régissent l'aménagement, la réfection ou la réhabilitation de constructions existantes, à condition que ces travaux ne contrarient pas ou qu'ils ne rendent pas plus onéreuses les conditions d'aménagement ultérieur de la zone.

2. Zone 1AU

(1) Le règlement écrit et graphique du PLU ne prévoit pas de zone 1AU

SECTION 1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article 2AU1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes constructions ou installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AU2 sont interdites.
Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination sont interdites.

Article 2AU2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Article 2AU3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES

Sous-section 2.1.
Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU4. Emprise au sol

Non règlementé

Article 2AU5. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.
- La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

Article 2AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :

- 25 mètres de l'axe de la route nationale,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes.

Article 2AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Article 2AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

*

Sous-section 2.2.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Non règlementé

Article 2AU10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article 2AU11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé

*

Sous-section 2.3.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
et des abords des constructions

Article 2AU12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

Article 2AU13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non règlementé

Article 2AU14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé

Article 2AU15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

Non règlementé

Article 2AU16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non règlementé

**Sous-section 2.4.
Stationnement des véhicules**

Article 2AU17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

**SECTION 3
EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*

**Sous-section 3.1.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées,
accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

**Article 2AU18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies
ouvertes au public**

Non règlementé

Article 2AU19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article 2AU20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non règlementé

*

**Sous-section 3.2.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie,
d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

Article 2AU21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Non règlementé

Article 2AU22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont identifiées par l'indice **A**.

II. CARACTERE DES ZONES AGRICOLES

1. Zone A

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

2. Zone As

La zone comprend des secteurs **As** qui correspondent aux espaces situés dans ou en périphérie des zones naturelles protégées du massif forestier, du piémont intermédiaire ou du littoral et qui présentent une sensibilité environnementale et écologique. Le PADD maintient leur vocation tout en limitant les destinations incompatibles avec le caractère des lieux environnants.

* * *

SECTION 1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

*

Article A1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans la zone **A**, toutes constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-après, sont interdites.

Dans le secteur **As**, toutes constructions et installations en rapport ou non avec l'activité agricole, pastorale ou forestière sont interdites.

Article A2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

§1. Dans la zone A

1. En application des dispositions de l'alinéa 1° de l'article **R 151-23** du code de l'urbanisme, sont autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou aux activités ayant pour support l'exploitation agricole ;
 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. En application des dispositions de l'article **L 151-11** du code de l'urbanisme, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
3. En application de l'article **L 151-12** du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes se situent en dehors de la partie réservée aux activités agricoles et ne compromettent pas celles-ci, ni à la qualité paysagère du site, et que leur surface de plancher n'excède pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m² quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.

En plus de celles mentionnées ci-dessus, les dispositions du présent règlement relatives à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes.

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

4. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa en mouvement de terrain.

§2. Dans le seul secteur As

1. Les constructions et installations en rapport ou non avec l'activité agricole, pastorale ou forestière sont interdites.
2. Sont néanmoins autorisées les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité environnementale et paysagère du site.
3. En application de l'article **L 151-12** du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes se situent en dehors de la partie réservée aux activités agricoles et ne compromettent pas celles-ci, ni à la qualité paysagère du site, et que leur surface de plancher n'excède pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m² quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.

En plus de celles mentionnées dans le précédent alinéa, les dispositions du présent règlement relatives à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes.

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

4. Sont autorisées la réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, bâtiments de caractère patrimonial ou présentant un intérêt culturel présents dans le secteur.

Article A3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé dans la zone A et le secteur As

* * *

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article A4. Emprise au sol

- L'emprise au sol ne doit excéder 150 m² pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage agricole et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Article A5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

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

§2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus qu'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour les locaux d'habitation et pour les locaux d'exploitation.
Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol fini et l'égout du toit ou l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.
- Pour les hangars, la hauteur est fixée à 7 mètres.

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

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 du §1 ci-dessus peut être admise dans le cas d'extensions ou d'annexes autorisées par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements collectifs, en respectant une distance par rapport à l'alignement au moins égale à 5 mètres de la route nationale et des autres voies publiques existantes.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 6 mètres du haut des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

§1. Dispositions générales

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

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

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

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

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie doublés de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau (voir Article 15).
- Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

Article A10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (construction basse consommation, construction écologique, construction bioclimatique, ...), est autorisé. Les constructions doivent cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâtiment, notamment, dans le plan de toiture, sans surélévation.

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

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

Article A11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé

Sous-section 2.3.

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

Article A12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

Article A13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.
- Les espaces boisés figurant sur le plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'articles L.121-23 du code de l'urbanisme.
- L'introduction d'espèces nuisibles ou invasives dans les espaces agricoles ou naturelles est à éviter.

Article A14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

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

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

Article A15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et au ruissellement. Les caractéristiques des clôtures et murets sont mentionnées dans l'article 9, §5.

Article A16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les espaces boisés figurant sur le plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.121-23 du code de l'urbanisme.

*

Sous-section 2.4.

Stationnement des véhicules

Article A17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement n'est pas règlementé.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

§1. Accès

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

§2. Voirie

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

Article A19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article A20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont celles prévues à l'article A18 et relatives aux caractéristiques des accès et voiries.

Sous-section 3.2.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

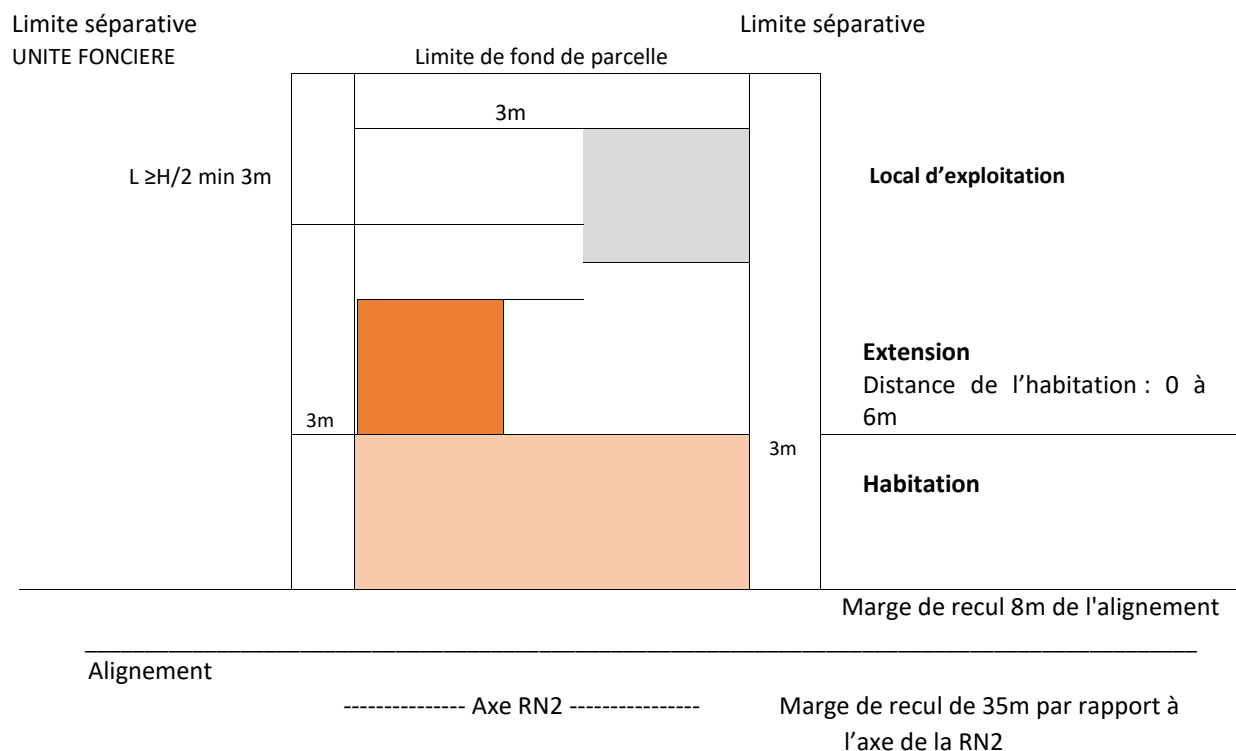
Article A21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la réalisation d'un assainissement non collectif, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.

Article A22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

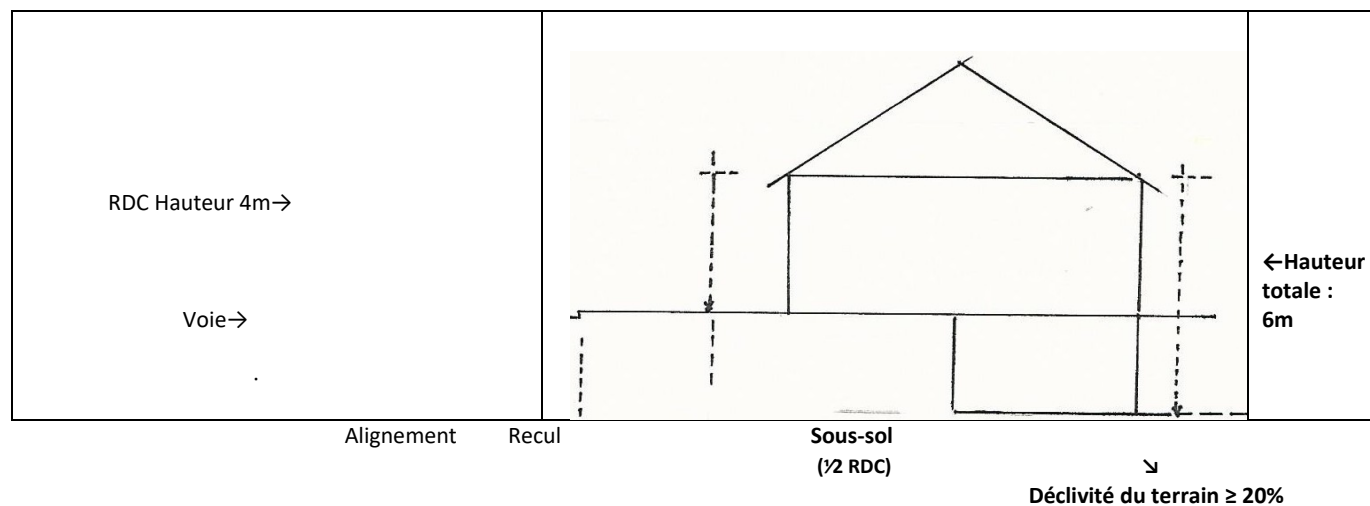
Non règlementé

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A

Article A6 – A7 – A8 de la zone A

- **Article 4 :** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m²
- **Article 6 :** Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN2
35m au moins de l'axe de la RN2
- **Article 7 :** Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe
- **Article 8 :** Implantation des constructions les unes //aux autres : 6m au minimum pour les annexes des habitations existantes

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A
Articles A5 - Hauteur



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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES

La zone naturelle est identifiée par l'indice **N** et peut comprendre des secteurs repérés par un indicatif qui suit l'indice.

II. CARACTERE DES ZONES NATURELLES

1. Zone N

- La **zone N** correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Vieux-Habitants, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire. Le classement en zone N n'interdit pas l'usage agricole des terres, sous réserve des dispositions générales et particulières mentionnées dans l'article N2 du présent règlement.
- La **zone N** comprend des espaces naturels dits classiques identifiés par le même indice et organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique et sur le piémont intermédiaire de Vieux-Habitants.
- La **zone N** se compose essentiellement d'espaces de valeur écologique, environnementale et paysagère constituant le potentiel naturel patrimonial de la commune et repérés par l'indicatif **Np**. Ce sont :
 - le territoire du parc national de la Guadeloupe et rassemblant des espaces naturels classés ;
 - les zones naturelles du territoire Ouest protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme et/ou couvertes par un ou plusieurs dispositifs réglementaires de protection, dont l'espace humide de L'Étang ; et le périmètre de site classé de l'Anse à la Barque ;
 - le site classé de l'Habitation Grivelière et les périmètres bâtis d'anciennes habitations ;
 - les périmètres inscrits dans la forêt littorale soumise au régime forestier.
- La **zone N** comprend des secteurs ayant une vocation ou une destination spécifique :

2. Zone Nenr

Nenr correspondant aux terrains situés à Beaugendre destinés à l'accueil d'installations à vocation de production d'énergies renouvelables ;

3. Zone Nfa

Nfa correspondant au site de Plessis retenu pour accueillir des activités et des équipements devant contribuer au développement de filières agricoles patrimoniales, au tourisme vert et à l'animation culturelle dans le respect de la biodiversité des lieux concernés ;

4. Zone Nfv

Nfv concerné par l'aménagement du site littoral de Val de L'Orge ;

5. Zone NI

NI identifiant un secteur de Le Bouchu ouvert à une vocation d'espace de nature et de loisirs ;

6. Zone Ns

Ns correspondant aux terrains de Navarraine destinés à l'aménagement d'équipements et d'espaces à vocation de sports et de loisirs.

SECTION 1

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

*

Article N1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées dans l'article N2 suivant sont interdites

Article N2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

§1. Dispositions applicables aux zones N

1. En application de l'article **R 151-25**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. En application des dispositions de l'article **L 151-11** du code de l'urbanisme, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité des paysages.
3. En application de l'article **L 151-12** du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes se situent en dehors de la partie réservée aux activités agricoles et ne compromettent pas celles-ci, ni à la qualité paysagère du site, et que leur surface de plancher n'excède pas 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou 20 m² quand l'application du pourcentage aboutit à un chiffre inférieur.

En plus de celles mentionnées dans le précédent alinéa, les dispositions du présent règlement relatives à l'implantation, à la densité et à la hauteur des constructions s'appliquent à ces extensions ou annexes.

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

4. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel présents dans la zone.

§2. Dispositions applicables aux zones Np

1. Les dispositions mentionnées au paragraphe 1 ci-dessus sont applicables dans les zones **Np**.
2. En application des dispositions de l'article **L 121-23** du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil et l'information du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques, de découverte ou de pleine nature, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, des espaces terrestres et marins, des zones humides, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel, des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
3. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 3 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

4. En application de l'article **L 151-11** du code de l'urbanisme, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
6. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel, anthropologique, culturel du site.
7. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, étangs, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
8. L'aménagement d'aires de stationnement destinées à organiser et à maîtriser la fréquentation automobile et à prévenir la dégradation des espaces et des milieux, sous réserve que les emprises concernées ne soient pas cimentées ou bitumées, qu'elles soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.

§3. Dispositions applicables aux autres zones et secteurs particuliers

1. Secteur Nenr

Ne sont autorisées que les installations et aménagements en rapport avec le développement des énergies renouvelables.

2. Secteur Nfa

Sont autorisés les aménagements et les installations destinés à la promotion de filières d'activités agricoles patrimoniales ou spécifiques et à l'accueil d'activités écotourisme, tourisme vert, pédagogiques et culturelles qui en résultent, dans le respect de la biodiversité des lieux concernés.

3. Secteurs Nfv

Sont admis :

- les aménagements exigeant la proximité immédiate de la mer liés aux activités traditionnellement exercées dans le secteur, à condition que leur implantation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les aménagements légers et objets mobiliers et immobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

4. Secteurs NI

Sont autorisés les aménagements et les activités en lien avec la vocation de base de nature et de loisirs retenue pour le secteur.

5. Secteurs Ns

Ne sont autorisées que les installations et aménagements en rapport avec le développement des activités de sports et de loisirs.

Article N3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé dans la zone N

* * *

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article N4. Emprise au sol

- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 5% de la surface de la parcelle.
- Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 200 m2.

Article N5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

§2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.

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

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à, une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes admises par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à trois mètres.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 du §1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction.
2. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

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

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures sur limite de voie publique doivent permettre de conserver la continuité architecturale et paysagère de la voie ainsi que la transparence des espaces environnants. Elles peuvent être constituées de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire voie doublés de haies vives, et peuvent comporter un muret en maçonnerie pleine enduite ou en pierre de la région et dont la hauteur n'excède pas 0.60m par rapport au sol naturel. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau (voir Article 15).
- Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être édifiées de façon à ne pas créer de danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les murs anciens, les anciennes clôtures et les murs de soutènement peuvent être préservés ou réhabilités.

Article N10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article N11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé

Sous-section 2.3.

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

Article N12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

Article N13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés figurant sur le plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'articles L.130-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014.
- L'introduction d'espèces nuisibles ou invasives dans les espaces agricoles ou naturelles est à éviter.
- Les espaces boisés classés interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du Titre Ier Livre III du code forestier.

Article N14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

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

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

Article N15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

La constitution de clôtures comportant un muret ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et au ruissellement. Les caractéristiques des clôtures et murets sont mentionnées dans l'article 9, §5.

Article N16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les espaces boisés figurant sur le plan classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.121-23 du code de l'urbanisme.

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article N17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article N19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit être conforme à la législation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Article N20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont celles prévues à l'article N18 et relatives aux caractéristiques des accès et voiries.

*

Sous-section 3.2.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la réalisation d'un assainissement non collectif, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.

Article N22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXE 1

LISTE DES BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL

Numéro dans l'inventaire cartographique annexé ci-après	Situation cadastrale	Adresse	Type de bien (*)
1	AR3	Boulevard des Habissois Conquérants	Eglise Saint-Joseph (MHC)
2	AR62	Boulevard des Habissois Conquérants	Maison individuelle R+1
3	AD129	La Grivelière / Grande-RivièreAR3	Ancienne habitation caféière (MHC) (a)
4	AL604	La Coulisse / Grande-Rivière	Ancienne habitation caféière (MHI) (b)

(*) MHC : Monument Historique Classé

MHI : Monument historique Inscrit

(a) Identifié dans le règlement graphique en zone Nph1

(b) Identifié dans le règlement graphique en zone Nph2

ANNEXE 2

PERIMETRE D'INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

