

PLU

Plan

Local

Urbanisme

Les Trois

-Îlets



5 . REGLEMENT

Révision générale prescrite le 15 juin 2015  
Arrêtée le 16 décembre 2024  
Approuvée le 09 octobre 2025



<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	2
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1 .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2 .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3 .....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4 .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	67
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</b> .....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	85
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1 .....	92
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1 .....	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2 .....	108
<b>ANNEXES DU REGLEMENT</b> .....	117
<b>GLOSSAIRE et DEFINITIONS</b> .....	118
<b>Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme</b> .....	122
<b>Eléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme</b> .....	124

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal des TROIS-ÎLETS.

Conformément aux articles R.151-10 et R.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement est constitué de deux parties :

- Le règlement écrit (pièce n°5),
- Le règlement graphique ou documents graphiques (pièce n°6).

### PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

---

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 13 JUIN 2005.

4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002.

6. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme,
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Article 682 du code civil : *"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Tel qu'il l'est mentionné à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions du règlement des différentes zones s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone U1, zone U2 (avec 4 secteurs U2a, U2b, U2c et U2d), zone U3 (un secteur U3a), zone U4 (un secteur U4a et U4b), zone UE (un secteur UEa) et zone UP (secteur UPa).**

**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par le sigle « 1AU ». Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU ne distingue plusieurs zones à urbaniser :

- La **zone 1AU** dont la vocation principale est destinée à de l'habitat ; elle comporte trois secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 et un secteur 1AU<sub>p</sub> destiné à l'accueil futur d'équipements.
- La **zone 2AU** dont la vocation principale est destinée à de l'habitat à moyen/long termes (à l'issue d'une modification du PLU).

**Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Le PLU des Trois-Îlets distingue ainsi une zone A1 et trois secteurs :

- **La zone A1** : il correspond aux espaces agricoles présentant des richesses agronomiques à préserver ;
- **Le secteur A1L** : il correspond aux espaces agricoles remarquables littoraux et espaces agricoles situés dans le périmètre du SMVM ;
- **Le secteur A1c** : il correspond aux périmètres autorisés des carrières d'extraction d'argiles ;
- **Le secteur A1p** : défini autour des habitations patrimoniales.

**Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Le territoire est composé de deux types de zones naturelles :

- **La zone N1** : elle correspond aux espaces naturels et boisés présentant un intérêt notable ; la zone N1 comprend un secteur N1a (occupations du sol autorisées sous respect du règlement du PPRN) et le secteur N1c (secteur de carrière à ciel ouvert dans le périmètre du SMVM).
- **La zone N2** : elle englobe les différents secteurs aux vocations de ranchs (N2a), de loisirs (N2l), de culture / musées (N2m) ;

## ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...) ;

- La configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

### DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- Ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- Ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

### RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

---

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

### DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

---

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### 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, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants 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. 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 en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur. Sauf application des dispositions de

l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE**

---

#### **Conformément à l'article R.111-26**

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.

#### **Conformément à l'article R.111-27**

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. Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres et haies à protéger, arbre remarquable à protéger, bâtiments remarquables à protéger, zones humides à préserver ou à réhabiliter, et îlot protégé par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ**

---

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

### **DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS**

---

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de

construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SUR LES EMPRISES PRIVÉES ET / OU PUBLIQUES OUVERTES À LA CIRCULATION

---

Au sein des zones figurées en blanc au plan de zonage, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

---

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est élaboré par l'Etat. Il réglemente l'utilisation du sol en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Il vaut Servitude d'Utilité Publique. À ce titre, il doit être annexé au PLU, en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

### CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU ET RAVINES

---

Un espace de 10 mètres de largeur doit être laissé libre le long des bords des lits des cours d'eau et ravines (permanents et intermittents). Ces 10 mètres sont pris à partir du haut de la berge.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA MARTINIQUE RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT ET À LA PROTECTION DU LITTORAL

---

Conformément à l'article L.121-38 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles L.121-1 à L.121-37 du code de l'urbanisme sont applicables en Martinique, à l'exception des articles L. 121-12, L. 121-13, L. 121-16, L. 121-17 et L.121-19, et sous réserve des dispositions des articles L.121-39 à L.121-51 du code de l'urbanisme.

#### **Article L.121-39 du code de l'urbanisme**

*Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, l'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut être autorisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat, en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette autorisation est refusée si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ou si elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.*

#### **Article L.121-40 du code de l'urbanisme**

*Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :*

*1° L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;*

*2° Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.*

#### **Article L.121-42 du code de l'urbanisme**

*Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.*

#### **Article L.121-43 du code de l'urbanisme**

*Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.*

### **Article L.121-45 du code de l'urbanisme**

*Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, à l'article L. 5331-4 de ce code. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.*

### **Article L.121-46 du code de l'urbanisme**

*En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.*

### **Article L.121-47 du code de l'urbanisme**

*Les terrains situés dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 121-45 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.*

### **Article L.121-48 du code de l'urbanisme**

*Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997 (...), et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.*

*Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.*

### **Article L.121-49 du code de l'urbanisme**

*Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date du 1er janvier 1997 (...), situés dans la bande littorale définie à l'article L.121-45 et à proximité des parties urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre.*

*Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.*

### **Article L.121-50 du code de l'urbanisme**

*Le décret prévu à l'article L.121-23 comporte également, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.*

### **Article L.121-51 du code de l'urbanisme**

*En Martinique, la servitude transversale peut également être instituée, outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins cinq cents mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage. L'emprise*

*de cette servitude est de trois mètres de largeur maximum. Elle est distante d'au moins dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010. Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.*

### PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

3 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

4 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### REGLES DE CONSTRUCTION

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

### AIRES DE STATIONNEMENT

---

En application de l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés au premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

### ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

---

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### DÉFINITIONS

---

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement. Ils sont repérables dans le règlement par un astérisque « \* ».

### LA STRUCTURE DU REGLEMENT

---

Suite à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

Conformément, à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, modernisation du PLU,

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

### **CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (cf. tableau ci-après)**

- Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, autorisés.
- Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

### **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.
- Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Paragraphe 4 : Stationnement.

### **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.
- Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont opposables.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destination.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION <sup>1</sup>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Ex : logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Ex : maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Ex : maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Ex : cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa
	Hotels Et autres hébergements touristiques	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Ex : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Ex : constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

<sup>1</sup> Sources : arrêté du 10 novembre 2016 et fiche technique Min. Logement mise à jour en février 2017.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION <sup>1</sup>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Ex : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, Équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Ex : stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Ex : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Ex : activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Ex : locaux logistiques, data centers
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Les zones urbanisées sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.*

### **Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

*Elles comprennent 6 zones : U1, U2, U3, U4, UE et UP*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au centre bourg des Trois-Îlets. Elle est affectée essentiellement à de l'habitat et à l'accueil de commerces ou de services.

Cette zone comprend :

- Un périmètre de préservation des linéaires de commerces au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des emplacements réservés pour voie au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise, notamment :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - o Les logements.
  - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o L'artisanat et le commerce de détail.
  - o La restauration.
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - o Les hôtels et autres hébergements touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de l'application du paragraphe 2.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les bureaux.
  - o Les cuisines dédiées à la vente en ligne

---

**Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites****Sont interdits :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
  - L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
  - Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
    - o Les commerces de gros.
    - o Les cinémas.
  - Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
    - o Les industries
    - o Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - o Les centres de congrès et d'exposition.
    - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
    - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
    - o L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- 
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19.
  - Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le long des axes commerciaux identifiés au plan de zonage.

**Paragraphe 2 : Destinations, destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.****Sont autorisés sous conditions :**

- Parmi les constructions à destination de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les entrepôts d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> maximale, les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une construction à usage de commerces ou d'activités de service.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
  - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
  - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
  - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - Les autres équipements recevant du public sous réserve :
    - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
    - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

### Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit :

ER 3 à 5 : 100% de logements sociaux.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

## **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### **1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

#### **2. La hauteur des constructions**

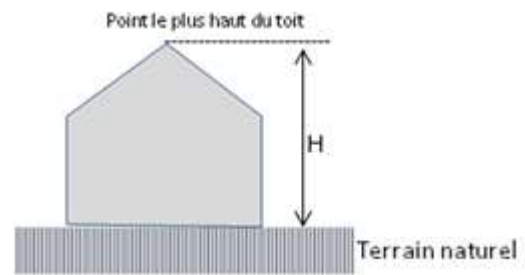
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques,

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 14.50 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 5.80 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.



**3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

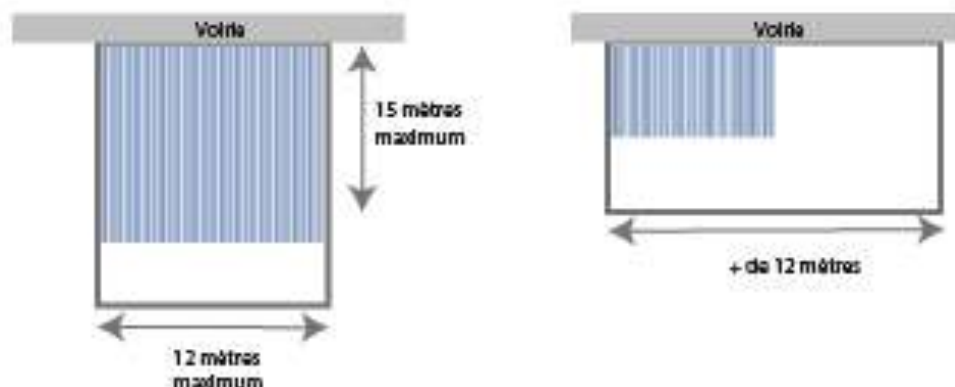
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

**4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- D'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres maximum lorsque le terrain présente une façade sur rue de moins de 12 mètres.
- Sur une des limites séparatives, lorsque le terrain présente une façade sur rue de plus de 12 mètres. Le retrait par rapport l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, mesurée à l'égout du toit, du bâtiment à construire. Une distance minimale de 3 mètres est exigée.



Source ADDUAM

- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions (sauf s'il s'agit de bâtiments annexes), doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites

séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, mesurée à l'égout du toit. Une distance minimale de 3 m est exigée.

Les nouvelles constructions ne peuvent créer des vues directes à une distance inférieure de 4 mètres minimum.

Concernant les annexes, celles-ci peuvent s'implanter sur une limite séparative avec un mur aveugle, soit à un minimum de 2 mètres par rapport à la vue directe (disposition du Code Civil).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

Les annexes implantées en limites séparatives (particulièrement les piscines) ne doivent pas créer de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les habitations voisines,

### **5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

La quasi-totalité de la zone U1 étant située à l'intérieur du périmètre Monument Historique autour de l'église Notre dame de la Délivrande, monument historique classé, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, l'aspect et la couleur des matériaux, les éléments de façade tels que percements et balcons.

Dans ce périmètre, les travaux sont soumis à l'accord de la commission d'urbanisme de la ville et l'ABF.

#### **• Les toitures**

- Les toitures doivent être en pentes et doivent présenter une inclinaison de 35 % à 45 % pour les couvertures en tuiles plates. Leur faitage doit être parallèle à la voie.
- Les toitures devront être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.
- Les couvertures en tuiles de terre cuite sont obligatoires à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Notre Dame de la Délivrande.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise et présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

#### **• Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat.
- Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avec harmonie. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

- Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite.
- Les "casquettes", encadrements de baies, auvents en béton sont interdits.
- Le premier niveau lorsqu'il n'est pas affecté à l'habitation ne pourra excéder 2,10 m sous plafond.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Les façades du premier niveau sous pilotis doivent être obturées sur au moins 50 % de leurs surfaces, soit par un mur plein, soit par une cloison type claustras.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.
- **Les façades commerciales :**
  - Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
  - Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.

### **Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux et les îlots patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions et ensembles sont repérés au plan graphique et leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe (nature de l'intérêt).

### Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

### Paragraphe 4 : Stationnement.

Il n'est pas exigé la réalisation de nombre de places de stationnement minimal pour les constructions à destination de logement et autres destinations et sous-destinations autorisées.

Cependant, une analyse au cas par cas du projet par les services instructeurs peut amener à imposer des places de stationnement en fonction du projet, de la situation du projet et de la disponibilité des places de stationnement public environnantes.

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

Il est interdit la transformation des garages ou espaces de stationnement en logement.

En cas de réhabilitation et d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, ou de changement de destination de locaux, y compris en cas de création de logements supplémentaires, avec ou sans création de surface de plancher, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de place stationnement

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

### **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3. La voirie**

L'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

## **[Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.](#)**

### **1. Eau et assainissement**

- **L'alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

- **Les eaux usées\*** :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- **Les eaux pluviales\*** :

Les eaux pluviales\* devront être dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

- **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

- **Eau chaude sanitaire :**

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

- **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

- **Déchets**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond principalement aux quartiers de l'Anse Mitan / Pointe du Bout, Anse à l'Âne mais également à la périphérie du bourg des Trois-Îlets, qui accueille des formes d'habitat divers, ainsi que des commerces et des services.

Elle comprend :

- **Un secteur U2a** qui correspond aux secteurs d'habitats collectifs déjà constitués,
- **Un secteur U2b** à vocation hôtelière,
- **Un secteur U2c** correspondant aux secteurs d'urbanisation denses localisés sur le littoral,
- **Un secteur U2d** localisé sur le littoral de l'Anse Mitan/Pointe du Bout définissant des hauteurs des constructions différenciées

Cette zone comprend également :

- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : arbre isolé à protéger
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise, notamment ;

**Sont autorisées dans toute la zone U2 excepté dans les secteurs U2b et U2c :**

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - Les logements.
  - Les hébergements.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - L'artisanat et le commerce de détail.
  - La restauration.
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les bureaux.
  - o Les cuisines dédiées à la vente en ligne

### **Sont seuls autorisées dans le secteur U2b :**

- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les hôtels et les autres hébergements touristiques.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o L'artisanat et le commerce de détail.
  - o La restauration.
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Sont seuls autorisées dans le secteur U2c**, les améliorations et extensions imitées de 20 % de la surface de plancher existante des constructions existantes.

### **Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites**

#### **Sont interdits dans toute la zone et ses secteurs :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les commerces de gros.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les industries.
  - o L'ouverture de carrières.
  - o Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - o L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

- Les centres de congrès et d'exposition.

**Dans le secteur U2b**, sont interdits les changements de destination des constructions à destination d'hôtellerie.

**Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.**

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone et ses secteurs :**

- Les salles de spectacle, de culte, de réunion, à condition que leur implantation n'entraîne incommodité susceptible de provoquer un gêne pour les habitations voisines.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
  - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
  - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
  - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Dans la zone U2, hors secteur U2b :

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit :

ER 2 : 25% de logements sociaux

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

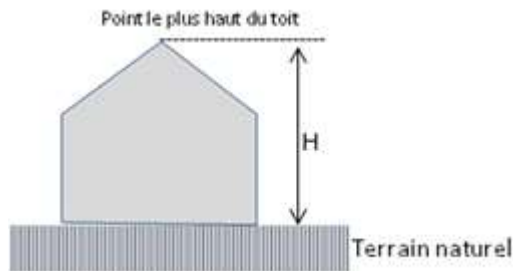
**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques,



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10.50 mètres au plus le haut dans la zone U2 et dans le secteur U2b,
- 14.50 mètres au point le plus haut dans le secteur U2a
- 7.50 mètres au point le plus haut dans les secteurs U2c et U2d.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres.

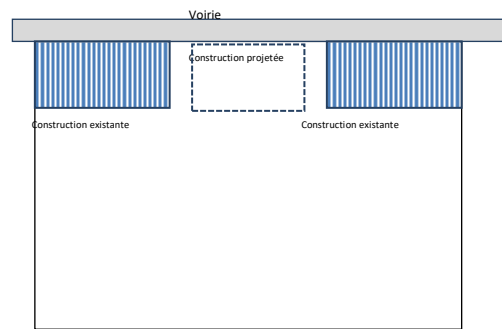
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

## **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

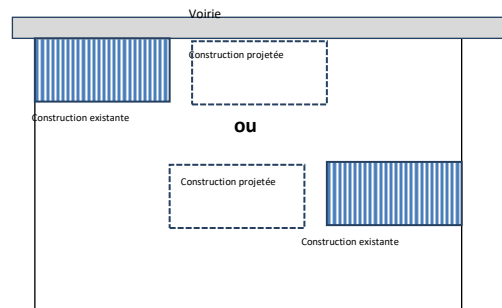
### **Dans la zone U2 et ses secteurs U2a, U2b, U2c et U2d :**

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées de façon à assurer la continuité de l'alignement des façades des constructions en privilégiant l'alignement des constructions existantes (constructions existantes de chaque côté de la construction à édifier). L'alignement de référence sera celui de l'une des deux constructions voisines (laissé à l'appréciation de l'administration).

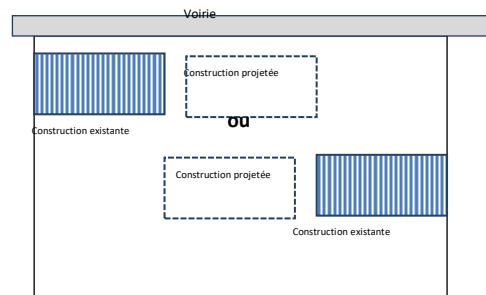
- lorsque la construction est située entre deux constructions à l'alignement, elle doit elle-même être implantée à l'alignement,



- lorsque la construction est située entre une construction à l'alignement et une construction en recul, elle peut s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, en harmonie avec l'implantation de sa construction voisine



- lorsque la construction est située entre deux constructions en retrait de l'emprise publique, elle doit être implantée en recul, en harmonie avec la ou les construction (s) voisine (s).



En cas de difficultés ou d'impossibilités, un recul de 8 mètres de l'axe des routes départementales et de 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation sera imposé.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite du Domaine Public Maritime naturel.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise si cela n'aggrave pas la disparité.

#### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans la zone U2 et les secteurs U2a, U2b et U2d :**

**Terrain de moins de 10 m de façade sur rue :**

Sur l'alignement, les constructions doivent être obligatoirement implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie sur une profondeur maximum de 12 m.

**Terrain de plus de 10 m de façade sur rue :**

Sur l'alignement, l'implantation se fera obligatoirement une seule limite séparative.

Au-delà de la profondeur de 12 mètres, les constructions (sauf s'il s'agit de bâtiments annexes), doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, mesurée à l'égout du toit. Une distance minimale de 3 m est exigée.

S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant (distance de 5 cm).

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges de recul suivantes :

- Façade comportant des ouvertures assurant l'éclairage ou la ventilation des pièces d'habitation ou de travail : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 4 m.
- Façade ne comportant pas d'ouvertures : les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 2 m.

Constructions annexes :

- Les annexes implantées en limites séparatives (particulièrement les piscines) ne doivent pas créer de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les habitations voisines
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

**Dans le secteur U2c**, sur l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives.

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **• Les volumes :**

- Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures :**

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

- **Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.
- Les ouvertures des façades pour les constructions doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

- **Les façades commerciales**

- Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.

### Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

##### **Pour l'arbre isolé à protégé défini selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage est interdit.

Cependant,

- Sa suppression ou l'élagage sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- Sa suppression ou l'élagage sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'un arbre isolé à protéger doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

### Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat.

#### Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction :

Les destinations	Sous-destinations	
<b>Habitation</b>	Logement	La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement de type F1 et F2 ;</li> <li>- 1,5 place par logement de type F3 ;</li> </ul>
	Hébergement	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement de type F4 et plus.</li> </ul> <p>Le nombre de places obtenu en application des règles précédentes sera augmenté de 10% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.</p> <p>Lorsque le nombre de place obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	<p>Artisanat et commerce de détail / Entrepôt</p> <p>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.</li> </ul> <p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.</li> <li>- 2 places par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombre de visiteurs attendus, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...).</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p> <p>Une place au minimum de stationnement réservé aux personnes handicapées est exigée.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles, lieux de culte	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Une place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
--	--------	--

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

En cas de réhabilitation et d'extension d'une construction existante à usage d'habitation, ou de changement de destination de locaux, y compris en cas de création de logements supplémentaires, avec ou sans création de surface de plancher, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de place stationnement.

Il est interdit la transformation des garages ou espaces de stationnement en logement.

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements ou de bureaux, il doit être créé un local commun pour les deux roues, poussettes, d'au moins 1.5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 6 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

#### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

#### **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3. La voirie**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

## **Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

### **1. Eau et assainissement**

#### **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

- **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

- **Eau chaude sanitaire :**

Pour toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

- **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

- **Déchets :**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux extensions urbaines essentiellement matérialisées sous forme de lotissements, d'ensembles collectifs...

Elle comprend un secteur U3a dans lequel la densité est plus forte (secteur accueillant des logements collectifs).

Cette zone comprend également :

- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à protéger et/ou à réhabiliter,
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - o Les logements.
  - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o L'artisanat et le commerce de détail.
  - o La restauration.
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - o Les hôtels et autres hébergements touristiques,
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les bureaux.

- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

### **Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - Les commerces de gros.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - Les industries.
  - L'ouverture de carrières.
  - Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
  - Les centres de congrès et d'exposition.

### **Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
  - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
  - que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
  - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

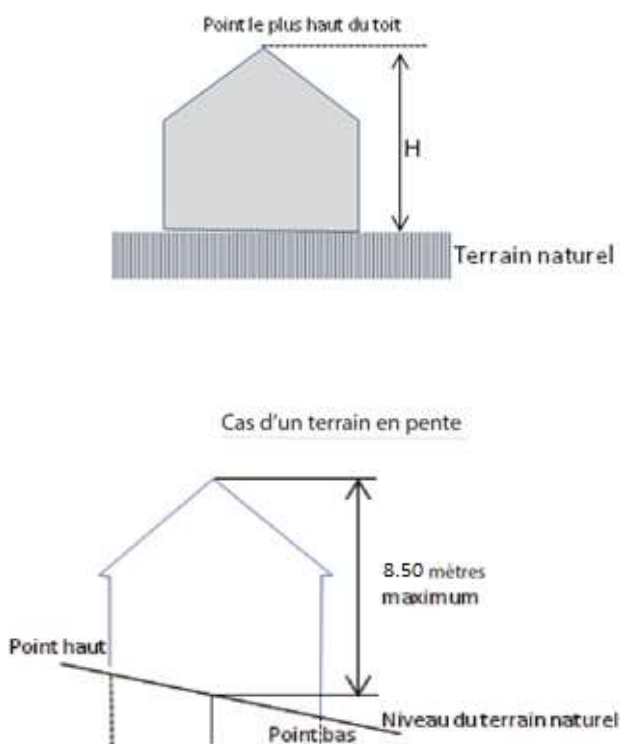
**1. L'emprise au sol des constructions**

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

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de 10 % de l'emprise au sol.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.



La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres dans la zone U3 et 14,50 m dans le secteur U3a.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 7,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques,
- 10 mètres par rapport aux bords des cours d'eau. Dans le cas des rivières canalisées cette distance est réduite à 4 mètres à compter du bord de l'ouvrage de protection.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

Dans le cas de parcelles présentant des surfaces réduites, notamment en profondeur, les constructions pourront être implantées de façon à assurer la continuité de l'alignement des façades des constructions en privilégiant l'alignement des constructions existantes (constructions existantes de chaque côté de la construction à édifier). L'alignement de référence sera celui de l'une des deux constructions voisines (laissé à l'appréciation de l'administration).

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être écartées de celles-ci d'une distance au moins égale à 4 m.

Les nouvelles constructions ne peuvent créer des vues directes à une distance inférieure de 4 mètres minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne créant pas de vue directe.

#### **Constructions annexes :**

- Les constructions annexes peuvent être construites, soit le long des limites séparatives des terrains, soit à une distance minimale de 4 m. des limites séparatives.
- Les annexes implantées en limites séparatives (particulièrement les piscines) ne doivent pas créer de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les habitations voisines
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 5. Implantation par rapport au fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

### 6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- **Les volumes :**

- Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures**

- Les toitures doivent être en pentes et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.
- Les toitures devront être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.
- Les couvertures en tuiles de terre cuite sont obligatoires dans le rayon de co-visibilité de l'église Notre Dame de la Délivrande.

- **Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avec harmonie. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

- **Les façades commerciales :**

- Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.

### Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

**Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction :

Les destinations	Sous-destinations	
<b>Habitation</b>	Logement	La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place par logement de type F1 et F2 ;</li> <li>◆ 1,5 place par logement de type F3 ;</li> <li>◆ 2 places par logement de type F4 et plus.</li> </ul> Le nombre de places obtenu en application des règles précédentes sera augmenté de 10% de manière à permettre le stationnement des visiteurs. Lorsque le nombre de place obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.  Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.
	Hébergement	

<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail / Entrepôt  Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	La surface affectée au stationnement est égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	La surface affectée au stationnement est égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.</li> <li>- 2 places par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombre de visiteurs attendus, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles, lieux de culte	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Une place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

#### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

#### **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3. La voirie**

L'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

## Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

### **1. Eau et assainissement**

- **L'alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

- **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

### **2. Autres réseaux**

- **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

- **Eau chaude sanitaire :**

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

- **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

- **Déchets :**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

La zone U4 correspond aux quartiers d'habitat plus diffus généralement localisés dans l'arrière-pays des Trois-Îlets.

Elle comprend :

- un secteur U4a dans lequel un noyau plus dense de cœur de quartier est identifié,
- un secteur U4b dans lequel les implantations par rapport aux limites séparatives sont différenciées compte tenu de la forme des parcelles,

Cette zone comprend également :

- Des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage et identifiées en annexe du présent règlement.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à protéger et/ou à réhabiliter,
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise en zone U4 notamment :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - o Les logements.
  - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o L'artisanat et le commerce de détail.
  - o La restauration.
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - o Les autres hébergements touristiques.

- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les bureaux.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

#### **Sont interdits :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les commerces de gros.
  - o Les hôtels.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les industries.
  - o L'ouverture de carrières.
  - o Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - o L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
  - o Les centres de congrès et d'exposition.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,

- que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d’être engendrées par l’activité soient compatibles avec l’environnement immédiat,
  - que les rejets susceptibles d’être émis soient traités à la source.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu’ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d’une construction, d’un programme ou d’une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l’entier supérieur.  
Ces prescriptions ne s’appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

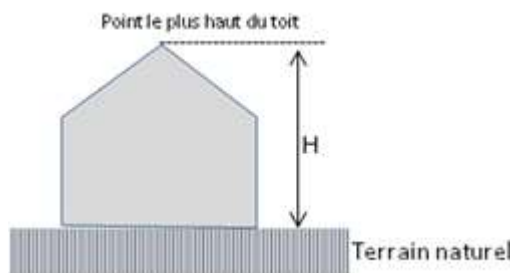
**1. L’emprise au sol des constructions**

L’emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain dans la zone U4 et 30 % dans les secteurs U4 et U4b.

Les constructions faisant preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d’une majoration de 10 % de l’emprise au sol.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu’au point le plus haut de la construction, à l’exception des ouvrages techniques.



Source ADDUAM

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 12 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Dans le cas des rivières canalisées cette distance est réduite à 4 mètres à compter du bord de l'ouvrage de protection.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites de terrains en zone U4.

Dans les secteurs U4a et U4b, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de constructions couvrant plusieurs terrains contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

Les annexes implantées en limites séparatives (particulièrement les piscines) ne doivent pas créer de nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les habitations voisines

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- **Les volumes :**

- Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures**

- Les toitures doivent être en pentes et doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.
- Les toitures devront être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

- **Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avec harmonie. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.

### **Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique et leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe (nature de l'intérêt).

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

En zone U4, 70% minimum de la surface de la parcelle doivent être traitée en espaces végétalisés. Dans les secteurs U4a et U4b, 60 % minimum de la surface de la parcelle doivent être traitée en espaces végétalisés.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat.

Il n'est pas exigé la réalisation de nombre de places de stationnement minimal pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées, se référer au tableau ci-après.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction :

Les destinations	Sous-destinations	
<b>Habitation</b>	Logement	/
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail / Entrepôt  Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La surface affectée au stationnement est égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	La surface affectée au stationnement est égale à <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.</li> <li>- 2 places par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombre de visiteurs attendus, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...).</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p> <p>Une place au minimum de stationnement réservé aux personnes handicapées est exigée.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles, lieux de culte	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Une place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

#### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

#### **4. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **5. La voirie**

L'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

### **Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

#### **1. Eau et assainissement**

##### **• L'alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

##### **• Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement (compact de préférence), et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront préférentiellement être dirigées vers le réseau public lorsqu'il existe (eau pluviale) et/ ou infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Les services assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

- **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

- **Eau chaude sanitaire :**

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

- **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

- **Déchets :**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs logements, un emplacement aménagé couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers prévus par le concessionnaire. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques (activités industrielles, artisanales et commerciales).

Elle comprend un secteur UEa déterminé sur le site de la Poterie.

Cette zone comprend également :

- des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.
- des zones humides à préserver et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme,

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 est à consulter et à prendre en compte car il comporte des prescriptions supplémentaires.**

### CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

**Sont autorisés dans la zone UE :**

- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
  - o La restauration, sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - o L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les industries sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
  - o Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve des dispositions du paragraphe n°2.
  - o Les centres de congrès et d'exposition.

### Sont autorisés dans le secteur UEa :

- Les constructions à usage de commerces et activités de services et notamment les hébergements hôteliers et touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

### Sont interdits dans la zone UE :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Toutes les constructions à usage d'habitation.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les hôtels et autres hébergements touristiques.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o L'ouverture de carrières.
  - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - o L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

### Sont interdits dans le secteur UEa :

- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les industries.
  - o L'ouverture de carrières.
  - o Les entrepôts de plus de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.
  - o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
  - o L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
  - o Les centres de congrès et d'exposition.

**Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.**

**Sont autorisés sous conditions dans la zone UE et le secteur UEa :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable ou à déclaration, dès lors :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
  - o qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat,
  - o que les nuisances, olfactives, sonores ou celles liées au trafic, susceptibles d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat,
  - o que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.
  
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

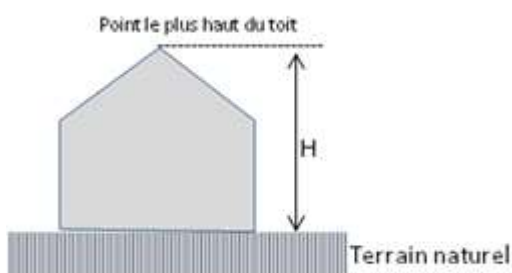
**1. L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle en zone UE et à 70 % dans le secteur UEa.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de 10 % de l'emprise au sol.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval. La hauteur des constructions ne peut excéder 11.50 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Non règlementé.

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être écartées d'une distance de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives des terrains.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain :**

Non règlementé.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

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

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

#### **• Les toitures**

- Les toitures doivent être en pentes et doivent présenter une inclinaison minimum de .... degrés.
- Les couvertures métalliques ou celles traitées en béton brut doivent être peintes de couleur marron, tuile, rouille ou grise.
- Les toitures devront être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit

être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

- **Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avec harmonie. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

De la même façon, les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être de préférence réalisées en grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) est interdit.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété doit être entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

### **Paragraphe 4 : Stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

#### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

#### **2. Les accès**

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de constructions ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques

### 3. La voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères

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

- Largeur minimale d'emprise : 10 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

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

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

## Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

### 1. Eau et assainissement

#### • **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### • **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### • **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

### **• Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

### **• Eau chaude sanitaire :**

Toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

### **• Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### **• Déchets :**

Pour toute nouvelle construction, un emplacement aménagé et couvert doit être prévu pour accueillir les différents conteneurs de déchets ménagers. Ce local doit être situé à proximité d'une voie adaptée à la circulation des poids lourds.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone dédiée aux équipements collectifs d'intérêt général et aux équipements sportifs.

Elle comprend un secteur UPa correspondant au front de mer du bourg des Trois-Îlets.

Cette zone comprend :

- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à protéger et/ou à réhabiliter,
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

**Sont autorisées en zone UP et son secteur UPa l'ensemble** des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Sont en sus autorisées dans le secteur UPa :**

- Les constructions à usage de commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Parmi les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes :
  - o Les installations de dépôts d'hydrocarbures même liées à un poste de distribution de carburant.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

**Sont interdits dans la zone UP :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines L'ensemble des constructions à usage d'habitation.
- L'ensemble des constructions à usage de commerces et activités de services.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

**Sont interdits dans le secteur UPa :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- L'ensemble des constructions à usage d'habitation.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.

**Sont autorisés sous conditions en zone UP et son secteur UPa :**

- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

### Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### **1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **2. La hauteur des constructions**

Non règlementé.

#### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

#### **1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

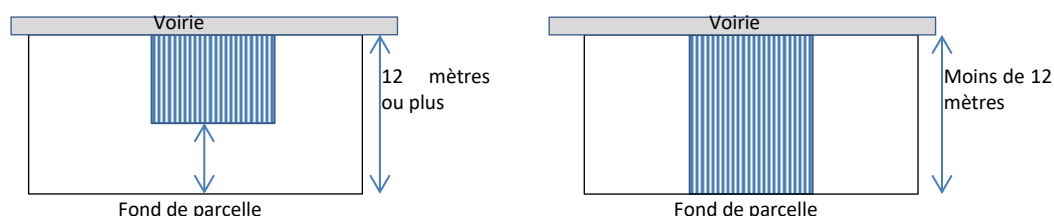
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

Dans le cas d'une construction ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant est admise.

#### **2. Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 12 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.



#### **3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- **Les volumes :**

Les constructions, extensions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures :**

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

Les couvertures en tuiles de terre cuite sont obligatoires dans le rayon de co-visibilité de l'église Notre Dame de la Délivrande (secteur UPa).

- **Les façades :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

**CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

**1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

**2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3. La voirie**

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

**Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

**1. Eau et assainissement**

• **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas

être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

- **Les eaux usées\*** :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

- **Les eaux pluviales\*** :

Les eaux pluviales\* devront être dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

- **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

- **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

---

*Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.*

*Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme*

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement ».*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »*

*Elles comprennent les secteurs 1AU1 relatifs aux parties du territoire communal destinées à accueillir le des projets de logements mixtes (collectifs et individuels), des secteurs 1AU2 destinés à recevoir des projets de logements individuels et un secteur, 1AU3 destinées à recevoir notamment des logements sociaux, 1AUp destinés à recevoir des équipements publics.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat. Elle comprend trois secteurs, 1AU1, 1AU2 et 1AU3.

La zone 1AU comprend également un secteur 1AUP a vocation de recevoir des équipements.

### **Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Cette zone comprend également :

- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger,
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

### Sont autorisées dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les sous-destinations suivantes :
  - o Les logements.
  - o Les hébergements.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, la sous-destination suivante :
  - o Les commerces de détails dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - o L'artisanat et activités de services,
  - o La restauration,
  - o Les hôtels et autres hébergements touristiques,
  - o L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- L'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisées dans le secteur 1AUp, l'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

#### Sont interdits dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Parmi les constructions à usage de commerces et activités de services, les sous-destinations suivantes :
  - o Les commerces de gros.
  - o Les cinémas.
- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.

#### Sont interdits dans les secteurs 1AUp :

- L'ensemble des constructions à usage d'habitation.
- L'ensemble des constructions à usage de commerces et activités de services.

- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- L'ensemble des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et dans le secteur 1AU<sub>p</sub>, les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

### Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface plancher. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de construction existante.

Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit :

Dans l'ER 1 (zone 1AU3) 30 % au minimum des logements construits au total devront être des logements à caractère social. Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur

Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :

- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements collectifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 50 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol de 30 % supplémentaires. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### 1. L'emprise au sol des constructions

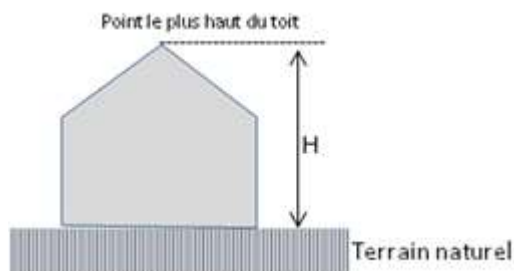
L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 70 % de la surface de la parcelle dans le secteur 1AU1 et 1AU3,
- 50% de la surface de la parcelle dans le secteur 1AU2,
- 70% de la surface de la parcelle dans le secteur 1AUp.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de 10 % de l'emprise au sol.

### **2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.



La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10.50 mètres dans le secteur 1AU1,
- 8.50 mètres dans les secteurs 1AU2 et 1AU3.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et ouvrages techniques de superstructures.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale dans le secteur 1AUp.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension, sont autorisés sans augmentation de la hauteur de la construction.

En application des dispositions de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit de 20 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

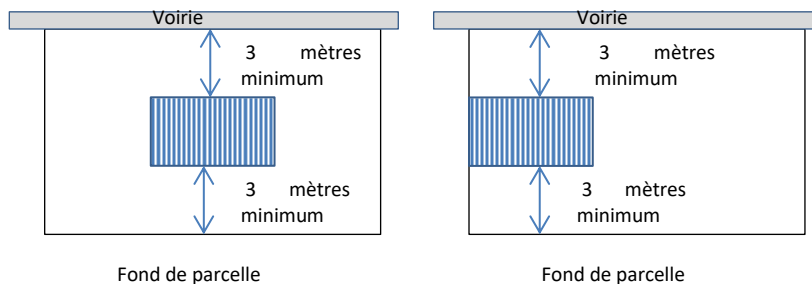
### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres.

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- ♦ Soit sur une des limites séparative,
- ♦ Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres.



Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain :**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 :**

- **Les volumes :**

- Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures :**

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

- **Les façades :**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, garde-corps et autres éléments peuvent recevoir des teintes plus soutenues.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les transformations de façades sur rue doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.
- Les ouvertures des façades pour les constructions à usage d'habitation doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.
- Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

- **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

- **Les climatisations :**

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

- **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

- **Les clôtures :**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures en tôles sont interdites. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de haut et les murs bahuts plus de 1.20 mètres de haut.

### **Dans le secteur 1AUp :**

- **Les volumes :**

Les constructions, extensions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

- **Les toitures :**

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant.

- **Les façades :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec la couleur dominante du quartier.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

### Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les parcelles doivent assurer la présence d'espaces végétalisés à hauteur de :

- 20% de la surface de la parcelle dans le secteur 1AU1 et 1AU3,
- 40 % de la surface de la parcelle dans le secteur 1AU2,
- 20 % de la surface de la parcelle dans le secteur 1AUp.

Les marges de recul devront recevoir un aménagement paysager. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement collectives doivent être paysagères et limiter l'imperméabilisation. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

### Paragraphe 4 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat.

Il n'est pas exigé la réalisation de nombre de place de stationnement minimal pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées, se référer au tableau ci-après.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction :

Les destinations	Sous-destinations	
<b>Habitation</b>	Logement	<p>La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place par logement de type F1 et F2 ;</li> <li>◆ 1,5 place par logement de type F3 ;</li> <li>◆ 2 places par logement de type F4 et plus.</li> </ul> <p>Le nombre de places obtenu en application des règles précédentes sera augmenté de 10% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.</p> <p>Lorsque le nombre de place obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p>
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail / Entrepôt	<p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.</li> </ul>
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.</li> <li>- 2 places par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, en prenant en compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombre de visiteurs attendus, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacles, lieux de culte	Une place au minimum de stationnement réservé aux personnes handicapées est exigée.
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Une place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

#### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

#### **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3. La voirie**

L'emprise des voiries nouvellement créées doit avoir une largeur de 10 mètres composée de la manière suivante

L'autorisation de construire ou d'aménager peut-être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

## **Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

### **1. Eau et assainissement**

#### **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### **Les eaux usées\* :**

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit. Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des masses d'eau souterraines, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Des systèmes de gestion et de traitement alternatif et innovant pourront être étudiés et réalisés (Exemple de la technologie des Filtres Plantés de Végétaux).

#### **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

## **2. Autres réseaux**

### **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

### **Eau chaude sanitaire :**

Pour toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

### **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Ce sont des zones non équipées destinées à l'extension de l'urbanisation, mais qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux publics dans leur périphérie. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Cette zone comprend également des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLES

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admis.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

Sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non mentionnées au paragraphe 2.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.

**Sont autorisés sous conditions :**

Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :

- Les équipements recevant du public sous réserve :
  - que leur implantation n'entraîne aucune incommodité susceptible de provoquer une gêne pour les habitations voisines,
  - que la totalité des places de stationnement exigées soit créée sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain contigu.
  
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

### Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.

#### **1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **2. La hauteur des constructions**

Non réglementé.

#### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

#### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

##### **♦ Implantation par rapport au fond de terrain :**

Non réglementé.

#### **5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

### Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Non réglementé.

### Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Non réglementé.

#### Paragraphe 4 : Stationnement.

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

##### **1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes à mobilité réduite.

Les voies ou cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.50 mètre.

##### **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à l'une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **3. La voirie**

L'emprise des voiries nouvellement créées doit avoir une largeur de 10 mètres composée de la manière suivante

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée si la voie ou la servitude de passage sont insuffisamment dimensionnées compte tenu du nombre de constructions projetées.

#### Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

### 3. Eau et assainissement

#### **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

#### **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

#### **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Toute disposition permettant la non-imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

### 4. Autres réseaux

#### **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

#### **Eau chaude sanitaire :**

Pour toute construction neuve, la production de l'eau chaude sanitaire devra s'effectuer à 100% par énergie solaire.

### **Communications numériques :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent. En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

*Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.*

### **Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme**

*« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1

La zone **A1** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole. Il s'agit d'une zone de richesse agronomique intégrant notamment le périmètre AOC.

Elle comprend :

- **un secteur A1L** correspondant aux espaces agricoles du littoral (localisés au sein du SMVM).
- **un secteur A1c** correspondant aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières d'argiles, ne faisant pas obstacle à l'activité agricole (élevage).
- **Un secteur A1p** défini autour des habitations patrimoniales.

Cette zone comprend également des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à protéger et/ou à réhabiliter,

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L.341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières sous réserve des dispositions du paragraphe 2
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

#### Sont interdits :

- Toutes les constructions non mentionnées au paragraphe 2,
- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines.
- Toute construction, installation ou extension de construction dans la bande des Cinquante Pas Géographiques par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.

#### Sont autorisés sous conditions :

##### **En zone A1 excepté dans les secteurs A1L et A1c:**

- Parmi les constructions à destination d'exploitation agricole :
  - o Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.
- Parmi les constructions à usage d'habitation, la sous-destination suivante :
  - o Les logements d'une surface de plancher\* maximale de 150 m<sup>2</sup>, destinés à l'exploitant exerçant son activité à titre principal et dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (elle doit s'inscrire dans le cadre d'activités d'élevage de naisseurs). La construction doit être implantée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 m de ces bâtiments.

- Les extensions limitées des constructions (légalement autorisées), dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension comprise).
- La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et ayant une existence légale et la reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire.
- Parmi les constructions à destination de commerce et activités de service, la sous-destination suivante : les constructions liées à la transformation artisanale et non industrielle des productions, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale.
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
  - Ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des habitats écologiques.
  - De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter les atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.
  - Et que leur réalisation soit liée :
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole sans toutefois compromettre un usage futur du sol,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
    - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables,
    - ou à des aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique,
    - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

**Dans le secteur A1L:**

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>) ;
  - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée de 20 % de la surface existante des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques : la surface après extension ne doit pas être supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; limitées des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elle se fasse en :
  - harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.
  - L'extension doit obligatoirement s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique.

Les aménagements mentionnés dans ce paragraphe doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations respectent cumulativement les prescriptions suivantes :
    - ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides et des habitats écologiques ;
    - et démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter les atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
    - et que leurs réalisations soient liées :
      - ◆ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone rendue nécessaire à la mise en valeur agricole sans toutefois compromettre un usage futur du sol ;
      - ◆ ou à des aménagements paysagers ;
      - ◆ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
      - ◆ ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
      - ◆ ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
      - ◆ ou à des aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
      - ◆ ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

**Dans le secteur A1c :**

- L'exploitation de carrière pour l'extraction de l'argile.

**En sus, est autorisés sous condition dans le secteur A1p :**

- L'amélioration des constructions existantes et leur extension limitée (20 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non réglementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

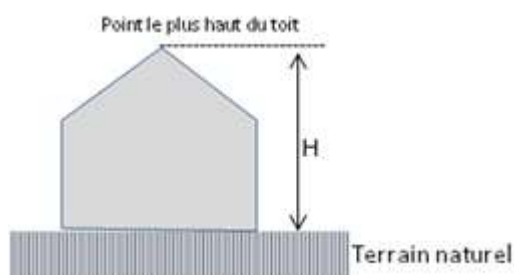
**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

- La hauteur des logements ne peut excéder 7,50 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

**3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres minimum.

**4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

#### **5. Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

#### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **Les volumes**

Il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

#### **Les toitures**

Les toitures doivent être de matériaux non réfléchissants et dans une couleur s'insérant en harmonie dans le paysage environnant. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture.

#### **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

#### **Les clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

#### **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;

- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

**Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

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

**CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

**1. La desserte**

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité

permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours, de ramassage des ordures ménagères.

## **2. Les accès**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

## **3. La voirie**

Non règlementé.

### **Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

#### **1. Eau et assainissement**

##### **L'alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

##### **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

De manière générale, tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

##### **Les eaux pluviales\* :**

Les eaux pluviales\* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe. Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

Le service Eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération compétente (Espace Sud) pourra être contacté pour fournir un conseil technique.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Dans les secteurs où un réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place, les aménagements prévus devront permettre le branchement sur le réseau dès sa réalisation.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage...).

### **2. Autres réseaux**

#### **Réseau électrique :**

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

#### **Communications numériques :**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.*

### **Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de préserver, de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Elles comprennent la zone N1 relative aux parties du territoire communal à préserver et la zone N2 qui comprend des secteurs spécifiques au territoire iléen (zones de loisirs comme le golf, musées, ranchs mais aussi périmètres de carrières autorisées dans des espaces remarquables du SMVM).*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone **N1** correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Préservée de l'urbanisation, elle doit être protégée.

La zone comprend **un secteur N1a** qui permet des évolutions des constructions existantes autorisées par le règlement du PPRN ainsi qu'un **secteur N1c** qui correspond aux sites de carrières d'argiles au sein des espaces remarquables du SMVM.

La zone N1 comprend également :

- Des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments identifiés au document graphique en tant qu' « élément de patrimoine bâti à protéger » conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à préserver et/ou à réhabiliter.
- Des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage (numéro et tableau), ainsi qu'en annexe du présent règlement.

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L 341-7 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

- L'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières.
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.

#### **Sont interdits dans toute la zone et secteurs :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines,
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'ensemble des constructions à destination de commerce et activités de service.
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- Parmi les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de service, les sous-destinations suivantes :
  - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  - o Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
  - o Les salles d'art et de spectacle,
  - o Les équipements sportifs,
  - o Les autres équipements recevant du public.
- La destruction d'éléments ou de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19.

### Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdits ou soumis à des conditions particulières.

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni

cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 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 implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les extensions des constructions (légalement autorisées ou existantes avant les autorisations d'urbanisme), dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension comprise).
- La réhabilitation ou l'amélioration des constructions existantes (à l'exception des ruines) et la démolition-reconstruction, sans création de surface de plancher supplémentaire au-delà de 150m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

**Dans le secteur N1a :**

- Les constructions légères et les évolutions des constructions autorisées par le PPRN.

**Dans le secteur N1c :**

- L'exploitation de carrière pour l'extraction de l'argile sous réserve de la prise en compte et le respect de la qualité des sites.

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

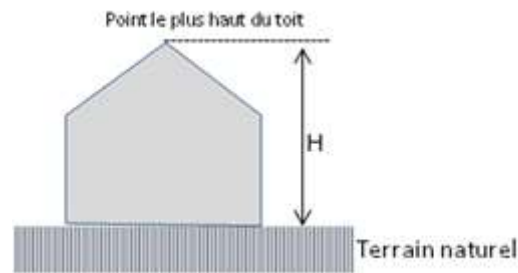
Non règlementé.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.



### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres minimum.

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.

- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

**Les climatisations :**

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

**Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux sur des éléments bâtis patrimoniaux à protéger, qu'il s'agisse de travaux de réfection ou d'extension, doivent permettre de préserver la qualité de la construction d'origine dans ses aspects les plus remarquables, voire de les révéler.

Ces constructions sont repérées au plan graphique et leur liste est annexée au présent règlement. Pour chacune d'elles, les caractéristiques remarquables à préserver sont indiquées dans cette annexe (nature de l'intérêt).

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables au document graphique sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

**Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Non règlementé.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

#### 1. La desserte

Non règlementé.

#### 2. Les accès

Non règlementé.

#### 3. La voirie

Non règlementé

### Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.

#### 1. Eau et assainissement

##### **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

##### **Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

#### 2. Autres réseaux

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

La zone N2 correspond à des secteurs ayant des vocations spécifiques en zone naturelle, dits Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Les STECAL, identifiés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, sont délimités à titre exceptionnel et les possibilités de construction sont limitées et encadrées.

Sont ainsi classés en zone naturelle N2, des secteurs de la commune équipés ou non qui ont vocation à recevoir le public pour des activités sportives, ludiques ou culturelles basées notamment sur le contact avec la nature mais aussi d'autres secteurs plus spécifiques (habitations, secteurs d'exploitation de carrières d'argile en espaces remarquables du SMVM...).

Ces secteurs sont à protéger soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toutefois ce principe de protection ne fait pas obstacle à l'accueil de constructions et d'installations nécessaires à la mise en valeur de ces espaces dès lors que les installations envisagées n'affectent pas gravement le caractère naturel des milieux.

Les dispositions du présent chapitre visent à combiner les nécessités de mise en valeur notamment touristique et le principe de protection.

Cette zone comprend :

- **Un secteur N2a** relatif aux secteurs de « ranchs » / centres équestres,
- **Un secteur N2I** relatif à des aménagements de loisirs (parcs, golfs...) ainsi qu'à des équipements sportifs, de loisirs et d'accueil des touristes (parcours de santé de l'Espérance, Mangofil),
- **Un secteur N2m** défini autour de la maison de la canne à Vatable, Musée de l'impératrice, Savane des esclaves.

Cette zone comprend également des éléments protégés au titre des articles L 151-23 du Code de l'urbanisme : alignement d'arbres ou haies à protéger, zones humides à préserver et/ou à réhabiliter,

**En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013, qui vaut servitude d'utilité publique doit être consulté. Les occupations et utilisations du sol doivent aussi respecter les dispositions du PPRN et si elles sont autorisées, peuvent être subordonnées à des prescriptions particulières.**

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Il est utile de rappeler que toute construction ou utilisation du sol non mentionnée au titre des paragraphes 1 et 2 ci-dessous est admise et notamment :

### **Sont autorisées dans tous les secteurs de la zone N2 :**

- L'ensemble des constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières,
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante :
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Sont autorisés en sus dans le secteur N2a :**

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les logements, s'ils sont nécessaires pour le gardiennage, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur N2a existant à la date d'approbation du PLU,
- Parmi les activités de commerce et autres activités de service, la sous-destination suivante :
  - o L'artisanat et le commerce de détails, dans la limite d'une implantation par secteur N2a existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale par de 50 m<sup>2</sup>.
  - o La restauration, dans la limite d'une implantation par secteur existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
  - o L'hébergement hôtelier et touristique lié à l'activité équestre dans la limite de 1600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur N2a existant à la date d'approbation du PLU,
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - o Les équipements sportifs.
- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
  - o Les bureaux (en lien avec les activités autorisées), dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur N2a existant à la date d'approbation du PLU.

### **Sont autorisés en sus dans le secteur N2I :**

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les logements, s'ils sont nécessaires pour le gardiennage, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur N2I existant à la date d'approbation du PLU,
- Parmi les activités de commerce et autres activités de service, la sous-destination suivante :
  - o L'artisanat et le commerce de détails (boutiques souvenirs...) dans la limite d'une implantation par secteur N2I existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>.

- La restauration : les constructions à usage de buvette, restauration de plein air, dans la limite d'une implantation par secteur N2I existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
  - Les salles d'art et de spectacles,
  - Les équipements sportifs,
  - Les équipements de plein air à usage collectif à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'un espace public, ainsi que les éléments d'accompagnement (vestiaires sanitaires),
- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
  - Les bureaux (en lien avec les activités autorisées), dans la limite d'une implantation par secteur N2I existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris légers et aménagements destinés à la mise en valeur des sites naturels, à condition que leur superficie au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les aires de stationnement ouvert au public, liées aux équipements et aménagements admis,

### **Sont autorisés en sus dans le secteur N2m :**

- Parmi les constructions à usage d'habitation, les logements, s'ils sont nécessaires pour le gardiennage, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Parmi les activités de commerce et activités de services, la sous-destination suivante :
  - L'artisanat et le commerce de détails (boutiques souvenirs...) dans la limite d'une implantation par secteur N2m existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
  - La restauration : les constructions à usage de buvette, restauration de plein air, dans la limite d'une implantation par secteur N2m existant à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Parmi les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-destinations suivantes :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
  - Les salles d'art et de spectacles (musées),
- Parmi les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la sous-destination suivante :
  - Les bureaux (en lien avec les activités autorisées) dans la limite d'une implantation par secteur N2m existant à la date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Paragraphe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, interdites.**

**Dans toute la zone et ses secteurs :**

**Sont interdits :**

- Les constructions de toute nature et les clôtures à moins de 10 mètres des berges des rivières et ravines,
- L'ensemble des constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées au paragraphe 2
- L'ensemble des constructions à usage de commerces et activités de services, excepté celles indiquées au paragraphe 2,
- L'ensemble des constructions d'intérêt collectifs et services publics, excepté celles indiquées au paragraphe 2,
- L'ensemble des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, excepté celles indiquées au paragraphe 2.

**Paragraphe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités, soumis à des conditions particulières.**

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tel que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause la vocation forestière du secteur,
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation de la faune,
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure légère, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement ; ils sont limités à un seul abri par unité foncière avec une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et ouvert sur 3 côtés .

**Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.**

Non règlementé.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

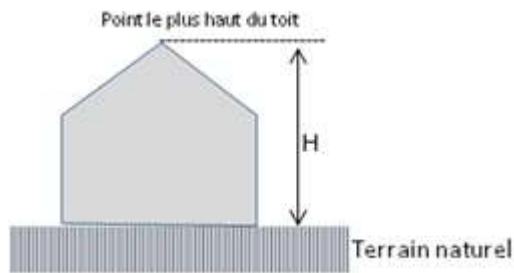
**Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.**

**1. L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**2. La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel\* à partir de la projection du terrain jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval. La hauteur des constructions est limitée à :

- 6.50 mètres au point le plus haut dans les secteurs N2a et N2l
- 8.50 mètres au point le plus haut dans secteur N2m,

Dans toute la zone N2, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

### **3. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies, des berges des rivières ou des ravines.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics. Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées en limite de propriété avec mur aveugle.

### **5. Implantation par rapport au fond de terrain**

Non règlementé.

### **6. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

## **Paragraphe 2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans toute la zone N2 :

- Seules les toitures en pente sont autorisées. Elles doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.
- Les clôtures en tôles sont interdites.

- Les toitures sont de couleur ou de matériau non réfléchissant.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect semblable à celui des façades principales. Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin.

**Les installations d'énergies alternatives :**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Elles peuvent être réalisées :

- En toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- En façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent. Les appareils de climatisation sont interdits sur la façade principale des bâtiments.
- De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

**Les climatisations :**

Les climatisations doivent être implantées de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction.

Cependant, le recours à ce type de systèmes doit être limité au bénéfice de la ventilation naturelle selon les principes définis dans la RTAA DOM 2016.

**Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés au chapitre 1 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

**Espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Au sein des haies ou des alignements d'arbres à préserver définis selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » est interdit.

Cependant,

- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- La suppression d'une haie ou l'élagage d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » sont autorisés dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

En outre, toute destruction partielle ou totale d'une haie ou d'un arbre localisés dans une « haie ou un alignement d'arbres à protéger » doit préalablement faire l'objet d'une déclaration.

**Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, tout comblement, assèchement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

**Paragraphe 4 : Stationnement.**

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou dalle gazon de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction :

<b>Les destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	
<b>Habitation</b>	Logement	<p>La surface affectée au stationnement est égale à 50% de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1 place par logement de type F1 et F2 ;</li> <li>◆ 1,5 place par logement de type F3 ;</li> <li>◆ 2 places par logement de type F4 et plus.</li> </ul> <p>Le nombre de places obtenu en application des règles précédentes sera augmenté de 10% de manière à permettre le stationnement des visiteurs.</p> <p>Lorsque le nombre de place obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p>
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée à l'artisanat et commerce de détail</li> <li>- 30 % de la surface de plancher affectée aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>La surface affectée au stationnement est égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre d'hôtel, bungalow de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant, salle de jeux ou de spectacle, de dancing, de salle de culte et de centre de thalassothérapie.</li> <li>- 2 places par villas en location saisonnière ou bungalows de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, en prenant en

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>compte les critères suivants : son mode de fonctionnement (horaires, nombre de visiteurs attendus, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune, l'existence ou non de parcs de stationnement à proximité...).</p> <p>Le projet pourra être examiné au cas par cas en fonction de la situation, du terrain et des équipements publics ou espaces de stationnement existants à proximité.</p> <p>Une place au minimum de stationnement réservé aux personnes handicapées est exigée.</p>
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Une place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.**

#### **1. La desserte**

Non réglementé.

#### **2. Les accès**

Non réglementé.

#### **3. La voirie**

Non réglementé.

### **Paragraphe 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.**

#### **1. Eau et assainissement**

##### **L'alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas

être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

**Les eaux usées\* :**

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute nouvelle construction ou modification.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, et à la charge du propriétaire (se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif -SPANC- de l'Espace Sud). Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

### **2. Autres réseaux**

Non règlementé.

## ANNEXES DU REGLEMENT

---

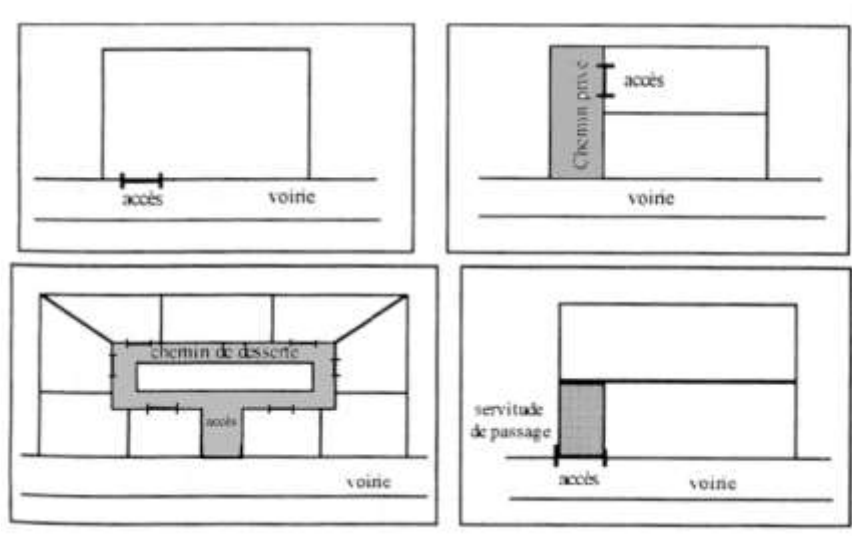
## GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



### Alignement\* par rapport aux voies :

L'alignement correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

### Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, piscine.

### Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux-vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance, mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

### Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

### Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures-terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

### Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

### Surface de plancher :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

### Vues directe et indirecte :

La "vue" est une ouverture pratiquée par un propriétaire dans une construction à partir de laquelle il peut plonger son regard sur la propriété voisine. Cet aménagement peut prendre la forme d'une fenêtre, d'une terrasse, d'un balcon, mais encore d'un escalier d'accès ou d'une échelle fixe extérieure. Les règles édictées en matière de "vues" ne s'appliquent qu'entre des propriétés privées contiguës (c'est-à-dire accolées).

La vue directe permet de voir chez le voisin sans se pencher, ni tourner la tête.

La vue indirecte permet de voir chez le voisin en tournant la tête, à gauche ou à droite.

### A noter :

*Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :*

- les fenêtres, les portes-fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

*Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :*

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

*Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.*

*En revanche, il n'y pas de distances à respecter dans les cas suivants :*

- ouverture donnant sur une parcelle ou un terrain en indivision
- servitude de passage sur le fonds voisin au profit de celui ayant créé ou projetant de créer l'ouverture (art. 678 code civil)
- balcons ou terrasses donnant sur un mur aveugle ou sur un toit fermé
- ouverture sur un mur non mitoyen (art. 676 code civil)
- vue directe sur le domaine public (square, jardin, rue...)

*Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :*

- au niveau du parement extérieur de la façade lorsqu'il s'agit d'une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade lorsqu'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse.
- Du côté du voisin, on se place à la limite séparative.

*Lorsqu'un mur sépare les deux propriétés, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur:*

- *le mur appartient à l'observateur: la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,*
- *le mur appartient au voisin: la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,*
- *le mur est mitoyen: la distance se mesure jusqu'au milieu de l'épaisseur du mur (ligne séparative des deux propriétés).*

## Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

**En application des articles L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U. Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire.**

La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. ci-après).

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L 152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Désignation des ouvrages	Localisation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
	1 - Voirie			
1	Voirie de desserte interne	Anse à l'Ane	Commune	1554,22
2	Voie de contournement du bourg	Bourg	Commune	25191,98
3	Aménagement de la voirie / réseaux	Bourg	Commune	1133,59
4	Désenclavement du quartier la Xavier	Bourg	Commune	4072,56
5	Désenclavement de la Pointe des Pères	Bourg	Commune	1022,72
6	Elargissement rue de la Fontaine	Bourg	Commune	67,21
7	Voie de désenclavement du Bourg	Bourg	Commune	1536,69
8	Elargissement et déviation de la route de la Ferme	La Ferme	Commune	12408,35
9	Voie de liaison entre la route de la Ferme et Beaufond	La Ferme	Commune	5781,93
10	Jonction rue des amandiers / rue des Bougainvilliers	Anse mitan	Commune	904,58
11	Voie de désenclavement de l'Anse Mitan (principe)	Anse Mitan	Commune	20330,43
12	Elargissement de l'avenue de l'Impératrice Joséphine	Bourg	Commune	1438,62
13	Aménagement de l'accès au Bakoua	Pointe du Bout	Commune	911,14
14	Aménagement de l'accès à la Pagerie	La Pagerie	Commune	1122,07
15	Voie de liaison rue Epiphane de Moirans / front de mer	Bourg	Commune	951,39
	2 - Equipements			
16	Aménagement d'un espace public et parking	Anse mitan	Commune	10458,23
17	Cimetière paysager	Bourg	Commune	10925,38
18	Aménagement de la voirie, d'un espace public et d'un parking	Anse Mitan	Commune	5149,62
19	Aménagement d'un espace public et de l'accès à la plage	Anse Mitan	Commune	1534,26
20	Equipements en lien avec l'Espace d'Aménagement Touristique	Commune	Commune	381,6
21	Equipements en lien avec l'Espace d'Aménagement Touristique	Commune	Commune	911,05

## ANNEXE 2 / Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

---

En application des articles L 151-41 du Code de l'Urbanisme, Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La liste des emplacements réservés « mixité sociale » est exposée ci- après :

### EMPLACEMENTS RESERVES "MIXITE SOCIALE" AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Désignation	N° de parcelle	% logements sociaux	Superficie en m <sup>2</sup>
1	opération de logements sociaux	K330 C520	100	98697,44
2	opération de logements sociaux	C937	100	33434,24
3	opération de logements sociaux	D264 D266 D692	100	1046,06
4	opération de logements sociaux	D 155 à D163	100	1539,23
5	opération de logements sociaux	D1107	100	204,71

## **Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme**

Selon les articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permettent de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

### **1) BATIMENTS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

*Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

*Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

**Les éléments de patrimoine bâti, repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-19 précédemment rappelées.**

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, tous travaux portant sur un de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, dans le cas où les travaux n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le permis de démolir peut être refusé s'il est de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur dudit bâtiment.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches ci-après.

Le règlement du P.L.U., notamment dans ses articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, précise les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, qui peut faire l'objet d'une restructuration, de démolition partielle ou encore de reconstruction totale dès lors qu'est rétablie dans la nouvelle construction les éléments de patrimoine reconstruits à l'identique.

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ENSEMBLE BATI COHÉRENT

Description : Place Gabriel HAYOT

Cadastre : non cadastré

Datation : 20<sup>ème</sup> siècle

Localisation : Avenue de l'Impératrice Joséphine

Aménagements divers : bancs, arbres

#### **MOTIF**

Critères historiques

Critères culturels

Critères architecturaux



#### **DESCRIPTION :**

Place trapézoïdale de 1340 m<sup>2</sup> bordant la rue principale du bourg. Plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial bordent la place : l'église Eglise Notre Dame de la Bonne Délivrance, l'ancienne mairie, le bâtiment en bois de l'hôpital dans l'axe de la place. L'architecture moderniste de l'ancienne mairie est d'intérêt et témoigne de la vogue d'une époque ; la place occupe une position urbaine remarquable. Elle est aménagée de quelques bancs et arbres. Au nord, la place conduit à l'église, à l'est, à la Mairie et à l'ouest au marché couvert. Les entrées sud et nord accueillent des places de stationnement qui altèrent fortement la mise en scène de la place et ne favorisent pas la fréquentation des piétons.

#### **INTÉRÊT PATRIMONIAL**

Placée comme il en existe peu en Martinique à la fois parce qu'elle occupe une position urbaine centrale mais aussi parce qu'elle est entourée de constructions d'intérêt patrimonial majeur. Il s'agit d'un ensemble relativement bien conservé mais qui reste fragile. En effet, outre la dimension historique, le caractère patrimonial de la place est étroitement lié à l'état de conservation des constructions qui la délimitent. En occupant cette position urbaine centrale, la place Gabriel HAYOT constitue un point d'attractivité important du bourg de la commune. Elle marque symboliquement (église, monument aux morts, marché...) et physiquement le bourg de la commune.

#### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER ET PROPOSITIONS**

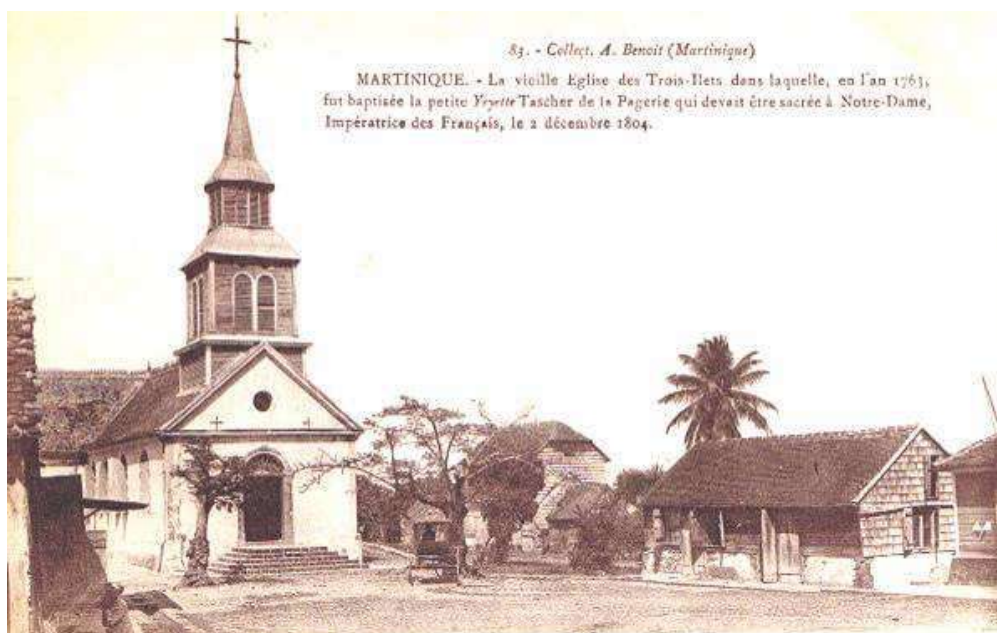
La place est principalement utilisée comme un espace marchand le week-end et plus comme une place véritable traditionnelle autour de laquelle se retrouver. Il s'agit de refaire de la place un espace convivial, de rencontres et d'échanges.

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

- Valoriser les bâtiments patrimoniaux qui entourent la place et en particulier restaurer l'édifice actuel de la Mairie ou afin de repositionner la Mairie sur la place Hayot,
- Remettre des bancs sur la place
- Suppression des stationnements au pied du monument sauf 3 ou 4 en stationnement minute et PMR ; les reporter à l'extérieur moyennant un fléchage évident
- Diminuer les places de stationnement qui entourent la place :

Le clocher de l'église domine la place ; mais la façade visible depuis le milieu de la place, l'est beaucoup moins depuis l'avenue de l'Impératrice Joséphine, masquée principalement par les places de stationnement. La place initiale, libérait davantage les vues sur l'église, comme on le voit sur la carte postale des années 1910-20.

### CARTE POSTALE DE L'ANCIENNE PLACE OUVRANT SUR L'ÉGLISE



### VUE DE LA PLACE DEPUIS L'AVENUE DE L'IMPÉRATRICE



## **ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme**

---

### **VUE D'ENSEMBLE DE LA PLACE DEPUIS LE MONUMENT AUX MORTS**



### **VUE DU MARCHÉ ET DE LA PLACE**



## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A562/127

Datation : 1935

#### TYPOLOGIE

MAIRIE – Place Gabriel HAYOT

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Brique creuse, enduit, ciment

Dépendances : atelier

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

La mairie date de 1935. Inspiré du courant moderniste, le bâtiment est construit en brique creuse, enduit et ciment. Il comporte une façade à trois travées avec un avant corps central. Le porche d'entrée est surmonté d'une terrasse. La porte principale cintrée est en ferronnerie à ornements géométriques. L'atelier dont les murs sont en béton et la couverture en terrasse se situe au nord est de l'élévation postérieure.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

L'architecture moderniste de l'ancienne mairie est d'intérêt et témoigne de la vogue d'une époque ; elle occupe entre autre une place centrale au sein de la place Gabriel HAYOT. Sa suppression créerait un vide dommageable à l'échelle intime de la place et mettrait en scène l'architecture peu qualitative des bâtiments de la poste récente opération de logements ; il importe donc de la conserver à ce double titre.

#### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- Respecter la volumétrie originelle,
- Gabarit et hauteur en R+1
- Rythme et composition de la façade (perçements, avant corps central)
- Ouvertures cintrées

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelle : A273/274/275

Datation : 1930 -1950

#### **TYPOLOGIE**

MAISON DES BOURG – Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances : cuisine

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

Il s'agit de 3 maisons implantées légèrement en retrait le long de l'Avenue de l'Impératrice Joséphine. Les matériaux de constructions utilisés diffèrent. Elle s'inspire de la case traditionnelle. Les murs sont en bois sur un solin en moellon sans chaîne recouvert d'enduit. Les baies en bois comportent des persiennes et les portes sont encadrées de part et d'autre de fenêtres. Le toit à longs pans avec croupe est recouvert en tuiles en écailles. Il est prolongé par un appentis en tuiles supporté par des poteaux en bois, formant ainsi une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure. Une galerie fermée construite en dur, prolonge le mur pignon gauche et abrite la cuisine.

#### **INTÉRÊT ARCHITECTURAL**

Edifices représentatifs du bâti traditionnel de la ville constitué de maisons en rectangulaires, le plus souvent en rez-de-chaussée ou en R+1, avec une structure en bois sur soubassement maçonnerie. Ces maisons se distinguent par leur volumétrie très simple, leur toit à 4 pans en tuiles, l'utilisation du bois, des persiennes... tous ces éléments fondent l'image traditionnelle de la ville.

#### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER**

- Respecter la volumétrie originelle des maisons,
- Composition des façades et des ouvertures,
- Menuiseries avec persiennes,

## **ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme**

---

- **Gabarit : Implantation légèrement en retrait de la rue.**
- **Ecriture : Construction en bois**
- **Ouverture en menuiseries mixtes (persiennes et carreaux)**
- **Toiture à longs pans**
- **Couverture en tuiles**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A120  
Datation : 1930 -1950

#### **TYPOLOGIE**

EQUIPEMENT CULTUREL - BIBLIOTHEQUE – 2 Rue Reine HORTENSE

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances : cuisine

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques



Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

Implantée légèrement en retrait de la rue, la bibliothèque est construite selon un plan rectangulaire. Les murs sont en bois. Les toits à longs pans recouverts en tuile plate. Les ouvertures en arc segmentaires. Le toit à longs pans avec croupe est recouvert en tuiles en écailles. Il est prolongé par un appentis en tuiles supporté par des poteaux en bois, formant ainsi une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure. Une galerie fermée construite en dur, prolonge le mur pignon gauche et abrite la cuisine.

#### **INTÉRÊT ARCHITECTURAL**

L'édifice situé à l'entrée de la rue principale qui traverse le bourg. C'est donc l'une des premières constructions que le visiteur aperçoit quand il arrive au bourg. La maison se distingue par sa volumétrie très simple, son toit 4 pans en tuiles, l'utilisation du bois, des persiennes...tous ces éléments fondent l'image traditionnelle de la ville.

#### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER**

- Respecter la volumétrie originelle de la maison,
- Respecter les matériaux utilisés,
  - Gabarit : Implantation légèrement en retrait de la rue,

## **ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme**

---

- **Ecriture : Construction en bois**
- **Ouverture en menuiseries mixtes (persiennes et carreaux)**
- **Toiture à 4 pans**
- **Couverture en tuiles**
- **Appentis en tuile formant galerie**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A133

Datation : 1930-1950

#### **TYPOLOGIE**

MAISON DE VILLE – 01 RUE DES TROIS CHANDELLES

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

De plan en U, la maison est située en coin de rue. C'est une maison traditionnelle en bois comportant 1 étage avec combles. Elle est construite sur un soubassement en maçonnerie de pierre. Le mur-pignon droit qui donne sur la rue des Trois chandelles est recouvert de plaques de ciment amiante et présente un lambrequin en bois. Au niveau supérieur du pignon, les baies comportent des contrevents en bois. Le toit à double pente, est couvert en tuile plate. Un auvent en tôle ondulée couvre le balcon en fer forgé du 1er étage. La façade principale présente à l'étage des ouvertures en bois avec des persiennes. Les ouvertures du rez-de-chaussée ont été modifiées afin d'accueillir des commerces. Le rez-de-chaussée est occupé par un salon de coiffure et l'étage un cabinet médical.

#### **INTÉRÊT ARCHITECTURAL**

C'est l'une des rares maisons en bois à étage dans le bourg et c'est la seule maison comportant un balcon en fer forgé au 1<sup>er</sup> étage. Il s'agit certainement d'une ancienne maison bourgeoise puisqu'elle comporte également 1 étage de comble. La maison présente donc toutes les caractéristiques d'une maison bourgeoise et conserve en grande partie son authenticité puisque l'ensemble n'a pas été altéré par des travaux d'agrandissement.

## **ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme**

---

### **PRESCRIPTIONS**

#### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER**

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Gabarit : Implantation légèrement en retrait de la rue.**
  - **Ecriture : Construction en bois**
  - **Balcon en fer forgé au 1<sup>er</sup> étage**
  - **Couverture en tuiles**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A176/177

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

MAISON DE BOURG – 04 Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances :

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

De plan rectangulaire, la maison est en alignement sur la rue. Ses élévations sont en bois sur un solin de maçonnerie en moellons sans chaîne recouvert d'enduit. Le toit est à longs pans et à croupes. Il est recouvert en tuiles plates. L'élévation antérieure est percée de 2 portes encadrées de part et d'autre des fenêtres. Etant donné la proximité des ouvertures (en bois comportant des persiennes) par rapport à la rue, l'accès à la maison se fait par un couloir qui longe le mur-pignon gauche.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Il s'agit d'une construction située à l'entrée du bourg. Position urbaine intéressante. Elle est représentative de l'habitat urbain traditionnel des Trois-Ilets. Elle fait partie d'un ensemble de maisons qui confère une unité architecturale au bourg.

#### PRESCRIPTIONS

##### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- Respecter la volumétrie originelle de la maison,
- Respecter les matériaux utilisés,
  - Gabarit : Implantation légèrement en retrait de la rue.
  - Ecriture : Construction en bois
  - Ouverture en menuiseries
  - Toiture à 4 pans
  - Couverture en tuiles

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A200

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

MAISON DE BOURG – 05 Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances : jardin extérieur

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

La maison est actuellement inoccupée. Implantée légèrement en retrait de la rue, elle est construite sur un podium selon un plan rectangulaire. Les murs en moellons sans chaîne, sont recouverts d'enduit. Les baies en bois sont en menuiserie. L'élévation antérieure est percée de 2 portes encadrées de part et d'autre de fenêtres fermées par des persiennes. Le toit à longs pans avec croupe est recouvert en tuiles en écailles. Il est prolongé par un appentis en tôle ondulée supporté par des poteaux en bois formant une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

C'est une maison représentative des maisons de ville construites en bois sur un solin en maçonnerie dans les années 1920/1930. Malgré quelques modifications, (menuiseries, dépendances) elle conserve son caractère et son authenticité.

#### PRESCRIPTIONS

##### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Gabarit : Implantation légèrement en retrait de la rue.**
  - **Écriture : Construction en bois**
  - **Ouverture en menuiseries**
  - **Toiture à 4 pans**
  - **Couverture en tuiles**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A197

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

MAISON DE BOURG – 07 Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances : jardin extérieur

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

Implantée légèrement en retrait de la rue, la maison est construite sur une terrasse légèrement surélevée par rapport à la rue. Un escalier en pierre comportant 5 degrés permet d'accéder à la terrasse. Les murs sont en bois sur un solin en moellon sans chaîne recouvert d'enduit. Les baies sont fermées par des persiennes et les 2 portes d'entrée sont encadrées de part et d'autre de fenêtres. Le toit à longs pans avec croupe présente 2 épis de faîtage en terre cuite. Recouvert en tuile en écailles, il est prolongé par un appentis en tôle ondulée supporté par des poteaux en bois, formant ainsi une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure. Une frise décorative en bois court le long de la galerie.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

C'est une maison représentative des maisons de ville construites en bois sur un solin en maçonnerie dans les années 1930. Malgré quelques modifications, (menuiseries, dépendances) elle conserve son caractère et son authenticité.

#### PRESCRIPTIONS

##### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Ecriture : Construction en bois**
  - **Portes encadrées de fenêtres**
  - **Ouverture en menuiseries**
  - **Toiture à 4 pans**
  - **Couverture en tuiles**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A120

Datation : 1920

#### TYPOLOGIE

ANCIEN MUSÉE – ANCIENNE BIBLIOTHÈQUE -

24 Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Pierre de taille, maçonnerie

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

De plan rectangulaire, c'est la seule maison construite en pierre de taille dans le bourg. Implantée en bordure de rue, elle daterait de 1929. Le bâtiment regroupait le premier musée consacré à l'Impératrice Joséphine et l'ancienne bibliothèque. Il comporte 1 étage ; la façade principale symétrique, comprend 5 travées. Toutes les ouvertures sont en bois et munies de persiennes et de contrevents. Le toit est à longs pans à deux versants et croupes ; il est couvert en tuile en écaille. Les encadrements de portes et fenêtres sont en pierre de taille avec chaînage d'angle

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Espace urbain comme il en existe peu en Martinique à la fois parce qu'il occupe une position urbaine centrale mais aussi parce qu'il est entouré de constructions d'intérêt patrimonial majeur. Cet ensemble relativement bien conservé reste cependant fragile. La conservation et la valorisation de ces constructions en particulier la mairie, et le marché couvert. L'identité.

#### PRESCRIPTIONS

##### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Écriture (pierre de taille) + le gabarit R1**
  - **Rythme symétrique de la façade / pas d'ornementations particulières**
  - **Ouvertures en menuiseries**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A909

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

CASE – 07 Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

Dépendances : jardin extérieur

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques



Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

Implantée légèrement en retrait de la rue, la maison est construite sur une terrasse légèrement surélevée par rapport à la rue. Un escalier en pierre comportant 5 degrés permet d'accéder à la terrasse. Les murs sont en bois sur un solin en moellon sans chaîne recouvert d'enduit. Les baies sont persiennées et les 2 portes d'entrée sont encadrées de part et d'autre de fenêtres. Le toit à longs pans avec croupe présente 2 épis de faîtage en terre cuite. Recouvert en tuile en écailles, il est prolongé par un appentis en tôle ondulée supporté par des poteaux en bois, formant ainsi une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure. Une frise décorative en bois court le long de la galerie.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

C'est une maison représentative des maisons des cases traditionnelles martiquaises qui font la ville construites en bois sur un solin en maçonnerie dans les années 1920/1930. Malgré quelques modifications, (menuiseries, dépendances) elle conserve son caractère et son authenticité.

#### PRESCRIPTIONS

##### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Ecriture (solin de maçonnerie et bois) + Gabarit en Rez-de-chaussée**
  - **Implantation : en bordure de rue**
  - **Toiture à 4 pans et couverture en tuile**
  - **Ouverture en menuiseries fermées par des persiennes**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### PLU – COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A138  
Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

MAISON DE BOURG – 08 rue Epiphane de MOIRANS  
Milieu traversé : MILIEU URBAIN  
Matériaux : Bois et maçonnerie

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable   
Position urbaine remarquable

Critères historiques   
Critères culturels



#### DESCRIPTION

De plan rectangulaire, c'est une maison en bois comportant 1 étage. Implantée en léger retrait de la rue, les élévations sont sur un solin de mur en moellon sans chaîne recouvert d'enduit. Les mur-pignon sont recouverts de plaques de ciment amiante. Le toit est à deux versants et couvert en tôle nervurée. La maison semble inoccupée. Les portes et fenêtres sont en bois et comportent des persiennes. On remarquera que les façades sont revêtues aux angles de « faux pilastres avec chapiteaux toscans ».

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Espace urbain comme il en existe peu en Martinique à la fois parce qu'il occupe une position urbaine centrale mais aussi parce qu'il est entouré de constructions d'intérêt patrimonial majeur. Cet ensemble relativement bien conservé reste cependant fragile. La conservation et la valorisation de ces constructions en particulier la mairie, et le marché couvert. L'identité historique de cet ensemble est encore bien préservée. Cette séquence patrimoniale est d'autant plus forte qu'elle fait face, qu'elle représente la porte d'entrée du bourg depuis la mer (l'église est dans l'alignement du ponton à bateau). Ainsi, trois principaux éléments s'enchaînent selon un axe perpendiculaire au rivage :

### PRESCRIPTIONS

#### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :
  - Ecriture (solin de maçonnerie et bois) + Gabarits R+1
  - Implantation : en retrait de la rue de l'existant
  - le rapport bâti / jardin

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A123

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

CASE TRADITIONNELLE – Avenue de l'Impératrice Joséphine

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques



Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### DESCRIPTION

Implantée légèrement en retrait de la rue, la maison est construite sur une terrasse légèrement surélevée par rapport à la rue. Un escalier en pierre comportant 5 degrés permet d'accéder à la terrasse. Les murs sont en bois sur un solin en moellon sans chaîne recouvert d'enduit. Les baies sont persiennées et les 2 portes d'entrée sont encadrées de part et d'autre de fenêtres. Le toit à longs pans avec croupe présente 2 épis de faitage en terre cuite. Recouvert en tuile en écailles, il est prolongé par un appentis en tôle ondulée supporté par des poteaux en bois, formant ainsi une petite galerie ouverte au niveau de l'élévation antérieure. Une frise décorative en bois court le long de la galerie.

#### INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Espace urbain comme il en existe peu en Martinique à la fois parce qu'il occupe une position urbaine centrale mais aussi parce qu'il est entouré de constructions d'intérêt patrimonial majeur. Cet ensemble relativement bien conservé reste cependant fragile. La conservation et la valorisation de ces constructions en particulier la mairie, et le marché couvert. L'identité historique de cet ensemble est encore bien préservée. Cette séquence patrimoniale est d'autant plus forte qu'elle fait face, qu'elle représente la porte d'entrée du bourg depuis la mer

## **ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme**

---

(l'église est dans l'alignement du ponton à bateau). Ainsi, trois principaux éléments s'enchaînent selon un axe perpendiculaire au rivage :

### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER**

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Écriture (solin de maçonnerie et bois) + Gabarit en Rez-de-chaussée**
  - **Implantation : en bordure de rue**
  - **Toiture à 2 pans et couverture en tuile**
  - **Ouverture en menuiseries fermées par des persiennes**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : A160  
Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

CASE TRADITIONNELLE – 08 Rue Jules FERRY

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Position urbaine remarquable

Critères historiques

Critères culturels



#### DESCRIPTION

Cette ancienne case traditionnelle est implantée à l'alignement de la voie, parallèlement à la rue. Elle est construite en bois sur un solin de mur en maçonnerie. Le toit à longs pans, comporte deux versants avec croupes. La couverture est en tuile en écailles. Les ouvertures sont en bois avec des persiennes. Une frise décorative en bois court le long de l'élévation antérieure dont chaque extrémité comprend une porte

#### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - Le gabarit et l'implantation par rapport à la voie
  - Menuiseries en persiennes
  - Toiture à 4 pans et couverture en tuiles

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles :

Datation : 1930 -1950

#### TYPOLOGIE

CASE TRADITIONNELLE – 10 Rue Jules FERRY

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

#### QUALIFICATION

Séquence architecturale remarquable

Position urbaine remarquable

Critères historiques

Critères culturels



#### DESCRIPTION

La maison a subi quelques modifications notamment au niveau des ouvertures qui ont altéré la cohérence de l'ensemble. Les élévations sont en bois sur un solin de mur en maçonnerie recouvert d'enduit. Avec épi de faitage et crête, le toit à longs pans, comprend deux versants et croupes, est couvert en tuile en écailles. La case est contiguë avec la maison n°8. Un couloir situé entre les deux maisons devait permettre anciennement d'accéder à chacune des maisons.

#### CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - **Le gabarit et l'implantation par rapport à la voie**
  - **Menuiseries en persiennes**
  - **Toiture à 4 pans et couverture en tuiles**

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS

### ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles :A115

Datation : 1930 -1950

#### **TYPOLOGIE**

CASE TRADITIONNELLE – 9 Rue Reine HORTENSE

Milieu traversé : MILIEU URBAIN

Matériaux : Bois et maçonnerie

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

De plan rectangulaire, la maison est légèrement surélevée. Elle est construite sur un solin de mur en maçonnerie et sur un soubassement en maçonnerie. Alternance de portes et de fenêtres. La maison a subi quelques modifications notamment au niveau des ouvertures qui ont altéré la cohérence de l'ensemble. Les élévations sont en bois sur un solin de mur en maçonnerie recouvert d'enduit. Les ouvertures sont mixtes (persiennes et carreaux).

#### **CARACTÉRISTIQUES A PRÉSERVER**

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en respectant les caractéristiques décrites :**
  - Le gabarit et l'implantation par rapport à la voie
  - Menuiseries en persiennes
  - Toiture à 4 pans et couverture en tuiles

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : 1779

Datation : Années 1930

#### **TYPOLOGIE**

CHAPELLE – CHAPELLE LA CALIDA

Milieu traversé : MILIEU URBAIN – LA FERME

Matériaux : béton ; brique creuse ; enduit

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

Plan allongé (quadrangulaire) terminé par un chevet semi-circulaire. Une aile latérale a été rajoutée sur le flanc droit. Une pièce indépendante est accolée au flanc droit. Cette chapelle fut construite dans les années 1930. La chapelle dédiée à la Vierge de « La KALIDA » entourée de ce qui reste de :

La case qui abrita La Vierge à son arrivée à La Ferme.

L'imposante citerne en béton armé.

La maison qui servait de logement et d'épicerie à Mme Ruffina.

La cuisine où l'on fabriquait du pain et des pâtisseries entre autres.

La petite grotte abritant une statue de la vierge Marie.

#### **INTÉRÊT HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL**

Cette chapelle est dédiée à la Vierge de la Caridad del Cobre. Elle est connue et fréquentée par de nombreux martiniquais. L'histoire de la Virgen de la Caridad del Cobre ( La Vierge la Charité du Cuivre ) commence en 1612. En effet cette année-là, trois jeunes cubains, qui s'étaient perdus en mer pendant une tempête, aperçurent à la surface de l'eau une planchette avec l'effigie d'une femme, et cette inscription : « Je suis la Vierge de la Charité. » L'image fut portée à El Cobre où un premier sanctuaire fut construit en 1684. La fête de notre Vierge fut célébrée pour la première fois, le 8 septembre 1898, à la fin de la guerre pour l'indépendance de Cuba. Le 10 mai 1916, le Pape Benoît XV proclama officiellement : « Notre Dame de la Charité patronne de Cuba.

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

### COMMUNE DES TROIS-ILETS ÉLÉMENT BATI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Parcelles : B390

Datation : 1879

#### **TYPOLOGIE**

ORATOIRE

Milieu traversé : MILIEU URBAIN – ANSE A L'ANE

Matériaux : moellon ; brique ; enduit

#### **QUALIFICATION**

Séquence architecturale remarquable

Critères historiques

Position urbaine remarquable

Critères culturels



#### **DESCRIPTION**

Monument en moellon sans chaîne, s'apparentant à un autel avec retable, précédé de quatre marches en brique. Une niche cintrée, fermée par un panneau en bois avec vitrine, abrite une statuette de la Vierge. L'ensemble est surmonté d'une croix en fer. Une plaque de marbre portant une inscription gravée est incrustée dans la façade.

#### **INTÉRÊT HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL**

Oratoire érigé le 1er juin 1879 à l'occasion du Jubilé du pape Léon XIII, comme l'indique l'inscription gravée sur la plaque incrustée.

### 2) ALIGNEMENT D'ARBRES OU HAIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres ou haies à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier (points verts), sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

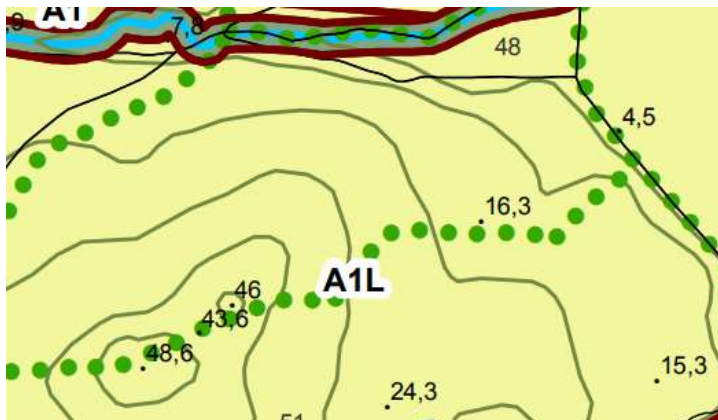
Les dispositions qui s'appliquent aux alignements d'arbres à protéger sont les suivantes :

Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre localisé dans un « alignement d'arbres ou haies à protéger » est interdit.

Cependant :

- Les élagages d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un « arbre localisé dans un « alignement d'arbres remarquables à protéger » dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.



## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

---

### 3) ARBRES REMARQUABLES ISOLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables isolés à protéger sont repérés aux plans de zonage par un symbole particulier, et sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.

Les dispositions qui s'appliquent aux arbres remarquables isolés à protéger sont les suivantes :  
Afin de les préserver, les dispositions suivantes s'appliquent notamment :

- L'abattage et l'élagage d'un arbre remarquable isolé à protéger est interdit.

Cependant :

- Les élagages d'un arbre remarquable isolé à protéger sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.
- L'abattage d'un arbre remarquable isolé à protéger, dans la mesure où il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.



Fromager de la Pointe du Bout  
(parcelle 9723)

## ANNEXE 3 / Éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

---

### 4) ZONES HUMIDES A PROTEGER ET/OU A REHABILITER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides à protéger et/ou à réhabiliter sont repérées aux plans de zonage par un symbole particulier (hachures obliques bleues), et sont identifiées conformément aux dispositions de l'article L 151-23 précédemment rappelées.



Les dispositions qui s'appliquent aux zones humides à protéger et/ou à réhabiliter sont les suivantes :

Pour les zones humides protégées et/ ou à réhabiliter au titre de l'article L 151-23 du

Code de l'urbanisme, tout comblement, exhaussement, assèchement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.