

# **EPFA GUYANE**

## **Commune de Matoury**

### **OIN 8 – Sud Bourg Matoury**

---

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



**Dossier de mise en compatibilité du PLU – Règlement écrit du PLU**  
**10 septembre 2021**



# SOMMAIRE

<b>Nouveau règlement écrit du PLU .....</b>	<b>4</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUbd .....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	13

# I / REGLEMENT ECRIT DU PLU

Le cadre réglementaire proposé vise la création d'un nouveau secteur AUbd et à la reconfiguration graphique et écrite des articles de la zone N.

Le choix de la création d'un nouveau secteur AUbd s'appuie sur l'inexistence d'un zonage AU se rapprochant des caractéristiques tant en termes de mixité programmatique et de mixité typologique ambitionnées pour le nouveau quartier projeté. Le secteur s'y rapprochant le plus à ce jour inscrit au PLU est le secteur AUb.

La zone AUb est constituée, au PLU, à partir d'une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine. Elle se situe à proximité du centre-ville de Matoury sur sa partie ouest (les Ecartés de la Désirée) à Concorde et aux Loussais. Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif d'un renforcement du pôle de vie du Centre-ville et du quartier de Concorde. Avec sa déclinaison de secteur (AUbc), le secteur AUb concerne les zones d'extensions urbaines.

Les clauses applicables à ce zonage sont celles affectées aux zones Ub présentant un zonage au caractère urbain plus important ayant pour vocation à devenir une zone urbaine à forte densité à destination d'habitats mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour favoriser la mixité urbaine.

Afin de pouvoir autoriser l'implantation d'activités artisanales sur le territoire à urbaniser de l'OIN8, nous proposons de créer une nouvelle déclinaison AUbd du secteur AUb. Ce nouveau zonage présentera les dérogations et variations exposées ci-après tant en termes d'occupation du sol, de hauteur et de desserte.

Afin de pouvoir autoriser l'implantation de l'opération d'intérêt général de la « Voie structurante », nous proposons de reconfigurer certains articles de la zone N. Ces articles sont détaillés ci-après.

# PLU MATOURY

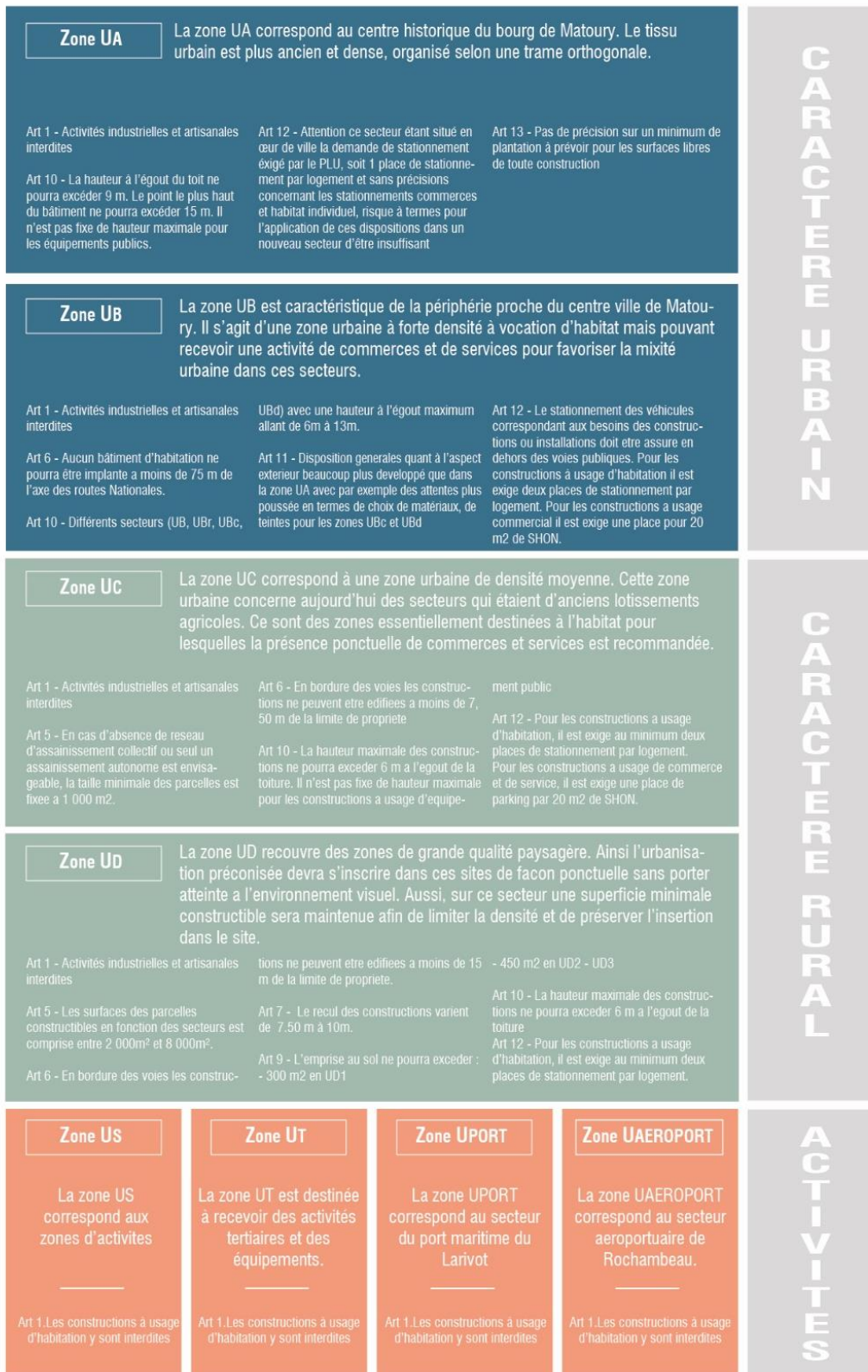


Figure 1: Rappel synthétique des dispositions générales des zones U au PLU

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE aubd

---

### CARACTERE DE LA ZONE AUBD

La zone AUbd est une zone d'urbanisation future, à court et moyen terme, ayant pour vocations principales habitats et équipements. Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sont précisées, pour certaines emprises, par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les constructions destinées à l'exploitation agricoles et forestières
- Les constructions ou installations qui par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative,
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur et d'une profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains ou espaces libres

#### ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, ou d'équipements d'intérêt public ou collectif.

##### 1.Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.

- Les démolitions si elles font l'objet d'un permis de démolir.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de bureaux seront autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et dans la mesure où elles garantissent le respect du confort de la population avoisinante, ne sont sources d'aucune pollution et s'intègre qualitativement dans le contexte urbain.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale, ou d'équipements d'intérêt public ou collectif.

##### 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
  - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :

- Les dépôts doivent être attenants à une activité commerciale de vente au détail
- Ils doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Les annexes (garages, abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 10 m<sup>2</sup> pour un seul abri de jardin par logement.
- Les piscines non couvertes soumises à déclaration. Dans le cas de piscines couvertes, celles-ci devront être intégrées ou contiguës aux volumes de la construction.

4. Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition que :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale ;
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction ;
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot ;
- Toutes disposition utile pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant en vue de la prévention des nuisances et dangers éventuels.

## **SECTION II – CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Sauf justifications techniques contraires ou logique de maillage viaire, les programmes devront avoir le minimum d'accès sur les voies ouvertes à la circulation publique. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

#### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à éviter. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, une raquette ou une aire de retournement devra être aménagée. L'emprise des voies en impasse sera au minimum de 8m. Celle-ci devra être conforme aux exigences des services publics concernés, s'agissant notamment des services de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

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

Il est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et, en cas de réhabilitation, des constructions existantes.

##### 1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, du règlement municipal d'assainissement et des spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire.
  
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.
  - Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.
  - Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être située à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

##### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

Dans le cas des constructions à usage d'activités artisanales, des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Si cela est nécessaire, le pétitionnaire devra mettre en place, pour assurer la collecte, un dispositif de stockage et de restitution aux dimensions adéquates (cuve de stockage avec débit de fuite régulé, bassin de rétention, noue,). Un système de gestion du pluvial pourra être imposé, notamment aux opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour tenir compte de la configuration des sols de la zone concernée ou des contraintes du réseau public. Les bassins de rétention des eaux pluviales éventuellement créés doivent être paysagés et être conçus de manière à s'intégrer dans la topographie naturelle du terrain. Les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être réalisés et entretenus de manière à ne pas générer de stagnation d'eau propice au développement de gîtes larvaires.

#### 4. Défense incendie

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement, au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

#### 5. Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

#### 6. Autres réseaux

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5 – FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

Sans objet.

*NB : La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code De l'urbanisme ; supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).*

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

Aucuns bâtiments d'habitation, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'activité artisanale ne pourront être implantés à moins de 35 m de l'axe des routes Nationales.

En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique excepté pour celles comportant des commerces, activités, services situés en rez-de-chaussée qui pourront s'implanter à l'alignement avec l'emprise publique. Pour les maisons, accolées ou en bande, elles observeront un recul minimum de 3 mètres et maximum de 7 m par rapport à la limite d'emprise publique.

Les bâtiments d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1. Les constructions sur limites séparatives

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

L'implantation des bâtiments est autorisée en mitoyenneté lorsque les 2 parcelles sont destinées à accueillir la même typologie de logements comme par exemple de la maison en bande ou maison jumelée.

Dans ces cas, les constructions pourront être édifiées sur un linéaire maximum de 20m en parallèle de l'alignement.

#### 2. Les constructions en retrait des limites séparatives

Dans ce cas les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 m des limites séparatives en tout point du bâtiment (y compris annexes et dépendances) hors débords de toiture. Ce recul minimal de 3 mètres de la limite de l'unité foncière s'applique également pour les annexes, dépendances et abris de jardin.

### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à 6 mètres, calculée à partir du nu extérieur des murs.

### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol pour les abris de jardin est limitée à 10 m<sup>2</sup> (un seul par logement).

### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 15 mètres pour les logements collectifs, logements intermédiaires ou à destination mixte (habitats et activités), et 7.5 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande. La hauteur au faîtage du toit ne pourra excéder 18 mètres pour les logements collectifs, logements intermédiaires ou à destination mixte (habitats et activités) et 11 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, base sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

#### 1. Volume et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain, de l'îlot ou de la rue.

Les installations techniques collectives telles que les locaux poubelles, les boxes à vélos, devront être traitées en harmonie avec les constructions principales

#### 2. Toitures

Les toitures à quatre pans, cintrées ou complexes sont interdites. En angle de rue, les retours de toitures protégeront les murs pignons. Les débords de toiture auront au minimum 1.20 m.

Les points bas de toitures seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial. La teinte des toitures sera fixée lors de l'instruction du permis de construire.

### 3. Façades

- Aspect : il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal, des murs pignons et des vérandas. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Des touches de couleurs seront tolérées. Les teintes des façades ne devront pas être vives ou criardes. Les matériaux contemporains sont autorisés sous réserve de leur mise en œuvre en cohérence avec le projet. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pente bois, faux joints d'appareils et autres sont interdits. L'usage du verre miroir ou teinte est proscrié.
- Saillies  
Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), elles sont limitées à 1,20m à partir d'une hauteur 3m.  
Les autres saillies :  
Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.  
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour. Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

### 4. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale avec les mêmes niveaux de finitions et de teintes et plus largement participeront à l'harmonie à l'échelle du quartier. Les clôtures implantées en limite de propriété seront obligatoires pour :

- Les maisons individuelles sur rue et cheminement piéton :
- Les interfaces des constructions en lien avec les emprises viaires publics, les cheminements piétons.
- Les limites en mitoyenneté

Les limites en interface direct avec le paysage pourront présenter un traitement différencié des interfaces avec un traitement paysager comme limite de propriété permettant d'offrir de larges percées visuelles et d'inscrire plus naturellement les nouveaux ilots dans le contexte paysager existant.

Les piliers du portail, le portail, les coffrets techniques et les boîtes aux lettres devront s'intégrer harmonieusement dans la composition des clôtures. Les clôtures seront constituées d'un soubassement de 0,60m surmonté d'un dispositif ajouré et ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur totale. Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés harmonieusement à la façade du bâtiment ou au mur de clôture. Aussi, pour les opérations d'ensemble, l'intégration des locaux d'ordures ménagères et encombrants peuvent s'inscrire dans le dessin des clôtures.

Les clôtures ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et à la circulation des espèces sauvages. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit. L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions qui correspondent aux besoins des constructions et des installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies et emprises publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour son utilisation directe et indépendante. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction. Lorsque les places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant leur intégration paysagère.

Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En fonction des caractéristiques du projet et outre les prescriptions édictées ci-après, des surfaces dédiées au stationnement des deux-roues pourront être imposées.

### 1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement au minimum pour les constructions de logement collectif et intermédiaire ramenée à 1 place de stationnement pour le logement social ;
- 2 places de stationnement au minimum pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

### 2. Pour les constructions à usage de bureaux et d'équipements publics ainsi que pour les professions libérales

- 1 place au minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerce

- Pour les constructions à usage d'artisanat, au moins 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées. Des aires de manœuvre, aux dimensions adaptées à l'utilisation faite des constructions, doivent être réalisées de façon que les opérations de chargement ou de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété en toute sécurité. Le nombre de places de stationnement est réalisée de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Pour les commerces, au moins 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Des aires dédiées aux véhicules de livraison pourront être imposées aux commerces alimentaires ;

Les bâtiments d'activité et de commerce prévoient des stationnements vélos.

### 4. Pour les constructions à vocation d'hôtellerie

- 1 place de stationnement au minimum par chambre d'hôtel. Une aire de dépose et de reprise pour autocar par tranche de 50 chambres.

### 5. Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé de plus de dix logements

- Des locaux sécurisés pour le stationnement des vélos et éventuellement des deux-roues motorisés, accessibles depuis la voie de desserte, doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins ;
- Les établissements scolaires et les structures de loisirs pourront nécessiter, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs capacités d'accueil, une ou plusieurs aires de dépose et de reprise pour autocar.

## **ARTICLE 13 – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver autant que possible les plantations existantes. A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces adaptées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain. Pour les opérations d'ensemble de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou réalisable dans le cas des lotissements, il sera aménagé un espace collectif public planté et équipé d'un seul tenant. Cet espace, affecté en aire de jeux, de sports ou de loisirs, devra être en adéquation avec l'importance du programme au sein duquel il s'inscrit. Toute aire de stationnements dans les îlots destinés aux bâtiments d'habitats collectifs, d'habitats intermédiaires et d'activités devra être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement des espaces publics doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Rappel : Le code civil stipule qu'un arbre de haute tige doit être implanté à plus de 2 mètres des limites privées et publiques.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

*NB : La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L. 123-1-5 du code De l'urbanisme ; supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

---

### **CARACTERE DES ZONES**

La zone N a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques. La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte. La zone N se développe notamment sur les secteurs de Stoupan, de la Levée et autour de la coupure verte.

Pour rappel en zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article N2.

### **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute construction nouvelle,
- Tout déboisement et défrichage, sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public et les travaux d'une voie structurante pour le quartier,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux,
- Les dépôts et décharges,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes.

### **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La régularisation, la réhabilitation et l'extension des constructions a usage d'habitation existantes avant le présent PLU, à condition qu'elles soient édifiées sur une profondeur de 100 m à compter à l'axe du RD6 et de la RN2.

Rappels : Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activité artisanal, ou d'équipement d'intérêt public et collectif.

I- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Les installations nécessaires aux télécommunications et aux transports d'Energie de leur bonne insertion et de leur faible impact sur l'environnement.
- Les espaces forestiers existants devront être préservés de tout aménagement, excepté ceux visés à l'article 2, afin de conserver leur fonctionnalité écologique.

Sont autorisés en zone N les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Est autorisé toute intervention nécessaire à la construction de « la Voie structurante » permettant de relier des terrains constructibles afin de les désenclaver, sous réserve de préserver les transparences écologiques et hydrauliques préexistantes par des aménagements adaptés pour limiter et éventuellement compenser au maximum les atteintes à l'environnement.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet excepté pour la voie structurante où les réseaux d'utilité publiques nécessaires devront suivre son tracé.

#### **ARTICLE 5 FORME ET SURFACES DES PARCELLES**

Sans objet.

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

Les extensions seront implantées a plus de 75 m de l'axe des RN et 35 m de l'axe des RD.

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

Les extensions devront être implantées à plus de 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'extension n'excédera pas 30% de l'emprise totale de la construction existante.

#### **ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de l'extension n'excédera pas 7 m à l'égout de la toiture.

#### **ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

L'extension du bâtiment doit présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.) en cohérence avec le bâtiment principal.

#### **ARTICLE 12 STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

La SHON de l'extension ne devra pas être supérieure 30% de celle du bâtiment existant.

## 7.5 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT

Les propositions de modification à apporter dans le règlement de la zone UD sont spécifiées ci-dessous. Elles sont surlignées en orange.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DES ZONES

Ce secteur recouvre des zones de grande qualité paysagère.

Ainsi l'urbanisation préconisée devra s'inscrire dans ces sites de façon ponctuelle sans porter atteinte à l'environnement visuel.

Aussi, sur ce secteur une superficie minimale constructible sera maintenue afin de limiter la densité et de préserver l'insertion dans le site.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D1</sub> :

- Lotissement Persévérance et village Cécilia,
- Acquavilla
- Cotonnière Ouest,
- La vallée de la Désirée,
- Alentour Califourchon,
- Paramana.

Les secteurs concernés par le zonage UD2 :

- Annexe 1 : Sud de la Levée,
- Lotissement YARD,
  - Stoupan.

Les secteurs concernés par le zonage UD3 :

- Chemin Gibelin.

**Le secteur UDoléo correspond à une emprise permettant l'installation de canalisation de transport d'hydrocarbures.**

#### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

- Les lotissements :  
En zone UD1, une surface minimale de 6 000 m<sup>2</sup> est nécessaire à la réalisation d'opérations groupées.
- 1. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
- 2. Les constructions à usage d'habitation, les hôtels, les commerces, les services, les bâtiments d'intérêt public ou collectif.
- 3. En zone UDoléo : la pose de canalisation de transport d'hydrocarbures**

Les propositions de modification à apporter dans le règlement de la zone N sont spécifiées ci-dessous. Elles sont surlignées en orange.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DES ZONES

La zone N a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques.

La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte.

La zone N se développe notamment sur les secteurs de Stoupan, de la Levée et autour de la coupure verte.

Le secteur Noléo correspond à une emprise permettant l'installation de canalisation de transport d'hydrocarbures.

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment

8 Toute construction nouvelle.

- Tout déboisement et défrichage à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux autorisés à l'article 2 dans le secteur Noléo
- Tout remblai et exhaussement, sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux
- Les dépôts et décharges

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La régularisation, la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant le présent PLU, à condition qu'elles soient édifiées sur une profondeur de 100 m à compter à l'axe du RD6 et de la RN2,

**I- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

Les installations nécessaires aux télécommunications et aux transports d'énergie de leur bonne insertion et de leur faible impact sur l'environnement.

- 1- Les canalisations de transport d'hydrocarbures dans le secteur Noléo

### 7.6 INCIDENCES SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DANS LE PLU

Deux types de servitudes d'utilité publique peuvent être amenés à encadre de tels ouvrages de canalisation :

- Une servitude de passage relative à la construction et à l'exploitation de l'oléoduc : celle-ci est constituée de 2 bandes d'une largeur de 10 à 20 mètres dans lesquelles est implantée la canalisation,
- Une servitude liée à la maîtrise des risques accidentels des nouveaux établissements recevant du public (ERP) constituée de 3 bandes comprises entre 10 et 82 mètres de part et d'autres de l'oléoduc, fonction de la taille de l'ERP.

Ces servitudes seront, le cas échéant, intégrées aux annexes du PLU dans le cadre de la mise à jour du PLU sous la mention de servitude(s) de canalisation de transport d'hydrocarbures avec une représentation détaillée.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

## **CARACTERE DES ZONES**

Il s'agit d'une zone destinée à la production d'électricité.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article 2.

- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I- Rappels**

- I.1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- I.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

- II.1. Les constructions, à destination d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt directement liés à la centrale électrique;
- II.2. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'activité de production d'énergie
- II.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié à la production d'énergie,
- II.4. Les installations classées dès lors que le niveau de nuisance reste compatible avec la vocation de la zone.

#### **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

- III.1. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

#### **1. Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **2. Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aménagés aux caractéristiques suffisantes et adaptées :

- aux opérations que ces voies doivent desservir,
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : elles auront une emprise de 6m au moins.

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie,) de faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable

## **2. Assainissement eaux usées**

Un dispositif d'assainissement individuel ou collectif pourra être créé dans le respect du règlement sanitaire départemental et conformément au schéma directeur d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du constructeur qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et aux contraintes d'entretien.

## **4. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5 FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une surface minimale de parcelle dans les PLU.

### **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 10 m des différentes voiries.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route nationale, à l'exception des constructions et installations suivantes : constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet

### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 35 m.

### **ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent être compatibles avec les caractères des lieux avoisinants.

### **ARTICLE 12 STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DU SOL (C.O.S)**

La notion du coefficient d'occupation du SOL a été supprimée par la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

## CARACTERE DES ZONES

La zone Ns est site zone naturelle sanctuarisée.

Elle a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques.

La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte.

La zone Ns est située entre le port du Larivot et la route Départementale 191.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

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

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment

- Les réhabilitations et les extensions de construction existantes,
- Toute construction nouvelle,
- Tout déboisement et défrichement à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux autorisés à l'article 2,
- Tout remblai et exhaussement à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux autorisés à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux,
- Les dépôts et décharges,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les installations nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées industrielles traitées, sous réserve :

- qu'elles concernent des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- qu'elles respectent les caractéristiques, les seuils d'acceptabilité et les volumes imposés par la réglementation, qu'elles ne modifient pas les écoulements de la zone.

Sont autorisés les sentiers non bituminés ayant pour but de permettre la sensibilisation du public à l'environnement de la zone.

Sous réserve de préserver la fonction de corridor écologique principale de la zone et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sont autorisés :

- 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.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Sans objet

### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE 5 FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMIM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 12 STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

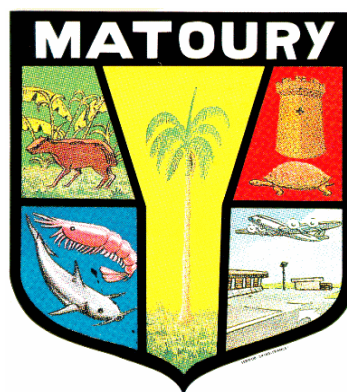
---

**ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DU SOL (C.O.S)**

Sans objet

**Commune de Matoury**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



## **REGLEMENT**

**PRESCRIT LE : 18 – 04 – 01**

**ARRETE LE : 26 – 01 – 05**

**ENQUETE PUBLIQUE DU : 08 – 06 – 05 AU 22 – 07 – 05**

**APPROUVE LE : 07 – 09 – 05**

**Modification 1 approuvée le 27-06-07, Révisions simplifiées 1 & 2 approuvées le 08-10-08,  
Modifications 2, 3, 4 et 5 et révisions simplifiées 3, 4, et 5 approuvées le 07-10-09, Modification Zac  
Concorde et ZAC de Copaya approuvées le 30-01-12, Modifications Secteur IIAU Ouest Bourg et secteur  
IIAU PROGT approuvées le 07-11-12, Modification Zac Cotonnière approuvée le 05-02-13**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>14</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>A</sub> .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>B</sub> .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>C</sub> .....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>D</sub> .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>S</sub> .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>T</sub> .....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>AEROPORT</sub> .....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U <sub>PORT</sub> .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>B</sub> .....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>C</sub> .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>D</sub> .....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>R</sub> .....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>S</sub> .....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU <sub>AEROPORT</sub> .....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU .....	79
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>80</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	81
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>84</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N <sub>L</sub> .....	88

# ***TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent règlement est établi en application de la Loi d'Orientation Foncière du 31 Décembre 1967, du décret n° 70-1016 du 28 Octobre 1970 relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme, de la loi du 16 Juillet 1971 rendant applicable dans les départements Outre-Mer la loi du 31 décembre 1967, des lois n°83-8 du 7 janvier 1983 et n° 83-663 du 22 juillet 1983, du décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, de la loi 85-30 du 9 janvier 1985, de la loi 87-565 du 22 juillet 1987, de la loi 91-662 du 13 juillet 1991, de la loi 92-3 du 4 janvier 1992, de la loi 93-24 du 8 janvier 1993, de la loi 93-122 du 29 janvier 1993, de la loi 94-112 du 9 février 1994, de la loi 95-115 du 4 février 1995, de la loi 96-1236 du 30 décembre 1996 et de la loi 2 000- 1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Août 2003.

## **1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U**

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public, et s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de Matoury.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, en particulier aux constructions nouvelles, aux travaux d'aménagement de constructions existantes, aux annexes de bâtiment ou aux installations dépourvues de fondations.

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions législatives et réglementaires notamment :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 121-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111 -3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 ;
- Les articles R 150-1, R 150-2 et R 150-3 du Code de l'Urbanisme relatif à l'incidence climatique dans les départements d'outre-mer sur l'implantation et la forme des bâtiments à usage d'habitation ;
- Le décret 48-633 du 31 mars 1948 relatif au régime des eaux dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion ;
- La loi 91-662 d'aménagement national du territoire relative à l'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ;
- La loi 92-3 d'aménagement national du territoire relative à la protection des ressources en eau du 3 janvier 1992 ;
- La loi 92.125 d'orientation relative à l'administration territoriale et à l'intercommunalité du 6 février 1992 ;
- La loi 93-24 d'aménagement national du territoire relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- Le décret 95-408 et 95-409 du 18 avril 1995 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe sont applicables au territoire communal en complément du règlement de la zone considérée, conformément aux articles R-126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme.

## **3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire de la commune en zones urbaines équipées, d'appellation «U», en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'applique qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

## LES ZONES URBAINES D'APPELLATION « U »

Les zones urbaines se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent la construction immédiate de logements ou d'équipements.

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan ci-annexé, conformément à la légende suivante :

**La zone U<sub>A</sub>** correspond au centre historique du bourg de Matoury. Le tissu urbain est plus ancien et dense, organisé selon une trame orthogonale.

Le bourg concentre l'ensemble des équipements administratifs de la Commune et est amené à jouer un rôle de véritable centre urbain à l'échelle de la commune.

**La zone U<sub>B</sub>** correspond à la périphérie proche du centre ville de Matoury et à d'autres secteurs d'urbanisation récente dense. Il s'agit d'une zone urbaine à forte densité à vocation d'habitat mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour favoriser la mixité urbaine.

Cette zone comprend les secteurs de :

- La périphérie du bourg,
- Concorde,
- Balata Ouest et Est,
- Cotonnière Est (Voie centrale),
- Zénith,
- Sabrina,
- Maya,
- Comou/Jarry/Elissé
- Ouest bourg.

Elle correspond également à des secteurs ayant les mêmes caractéristiques générales mais nécessitant des aménagements du règlement principal, traduits dans un sous-secteur Ubr. On rencontre ce sous-secteur sur des zones restructurées par des opérations d'ensemble (anciennes AUr notamment). Le règlement de Ub s'applique dans Ubr avec les dérogations et variations indiquées au présent règlement.

Cette zone comprend le secteur de :

- ZAC 1 de Cogneau-Lamirande
- ZAC de la Cotonnière

**La zone UB** couvre le secteur de Concorde Nord, secteur d'extension et de requalification urbaine dont les spécificités supposent des aménagements du règlement principal, Il est traduit en secteur UBc.

**La zone U<sub>C</sub>** correspond à une zone urbaine de densité moyenne. Cette zone urbaine concerne aujourd'hui des secteurs qui étaient d'anciens lotissements agricoles mais dont la vocation avait déjà évoluée avec le précédent POS vers l'habitat. Ce sont des zones essentiellement destinées à l'habitat pour lesquelles la présence ponctuelle de commerces et services est recommandée.

Cette zone comprend les secteurs de :

- Résidence Cogneau Larivot
- Résidence la Rhumerie et périphérie,
- Cotonnière Est,
- Cogneau Est et Samuel,
- Sicama.

**La zone U<sub>D</sub>** recouvre des zones de grande qualité paysagère.

Ainsi l'urbanisation préconisée devra s'inscrire dans ces sites de façon ponctuelle sans porter atteinte à l'environnement visuel.

Aussi, sur ce secteur une superficie minimale constructible variable en fonction des zonages (U<sub>D</sub>1, U<sub>D</sub>2, U<sub>D</sub>3) sera maintenue afin de limiter la densité et de préserver l'insertion dans le site.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D</sub>1 :

- Lotissement Persévérance et village Cécilia,
- Acquavilla,
- Cotonnière Ouest,
- La vallée de la Désirée,
- Alentour Califourchon,
- Paramana.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D2</sub> :

- Sud de la Levée,
- Lotissement YARD,
- Stoupan.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D3</sub> :

- Chemin Gibelin.

**La zone U<sub>S</sub>** correspond aux zones d'activités. En fonction de leurs caractéristiques, trois zones US ont été définies à savoir :

- la zone US 1 : zone d'activités industrielles et artisanales
- la zone US 2 : zone d'activités artisanales, commerciales et de services,
- la zone US 3 : zone de commerces, de bureaux et de services

**La zone U<sub>T</sub>** est exclusivement constituée par le secteur dit « Le Plateau » de la future ZAC La Chaumière – Le Plateau est constitué par le morne de La Chaumière et est strictement délimité par une voirie primaire existante réalisée en 2002 et achevée en 2004.

Le Plateau sera exclusivement destiné à recevoir des occupations et utilisation du sol à usage d'activités tertiaires et d'équipements (bureaux, services, activités tertiaires, activités libérales, équipements).

**La zone Uaéroport** correspond au secteur aéroportuaire de Rochambeau.

Cette zone est destinée à recevoir des activités liées à l'aéroport ainsi que des établissements industriels et techniques, des entrepôts et des activités artisanales, ainsi que les activités militaires de la base aérienne 367.

Les conditions d'occupation du sol sont déterminées en fonction des contraintes et des servitudes liées aux activités de la zone aéroportuaire et militaire.

**La zone Uport** correspond au secteur du port maritime du Larivot ainsi qu'à la zone militaire du débarcadère de Stoupan. Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, techniques, et militaires, des entrepôts et des activités artisanales.

Les conditions d'occupation du sol sont déterminées en fonction des contraintes et des servitudes liées aux activités de la zone portuaire et militaire

#### **LES ZONES A URBANISER D'APPELLATION « AU ».**

Les zones à urbaniser se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas la construction immédiate de logements.

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende ci-après :

**La zone AU<sub>B</sub>** est constituée à partir d'une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine. Elle se situe à proximité du centre ville de Matoury sur sa partie ouest (les Ecartés de la Désirée) à Concorde et aux Loussais.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif d'un renforcement du pôle de vie du Centre ville et du quartier de Concorde.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>B</sub> du présent règlement.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone U<sub>B</sub> : densité élevée, une implantation continue ou discontinue, etc.

Les secteurs concernés par ce zonage :

- Entrée de la Chaumière,
- Chemin de la Levée,
- Extension de Concorde,
- Ouest Bourg.

La zone AU<sub>B</sub> comporte un secteur AU<sub>Bc</sub> qui couvre la zone de développement urbain de Concorde Nord et une partie du secteur Ouest-Bourg. Les dispositions générales du règlement de la zone Ub/U<sub>Bc</sub> s'appliqueront dans le secteur AU<sub>Bc</sub> avec des dérogations et variations indiquées dans le présent règlement.

Ce secteur correspond à la ZAC de Concorde Nord, dont le Cahier de Recommandations Urbaines, Architecturales et Paysagère accompagné des Fiches d'îlots urbanistiques précisent les aménagements souhaités sur chaque îlot de la ZAC.

**La zone AU<sub>C</sub>** correspond à un secteur situé en périphérie du centre ville ou des zones à développer (Chemin Mogès-Stoupan) et est caractérisée par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou illégal (squat).

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>C</sub> du présent règlement.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone U<sub>C</sub> : densité moyenne, une implantation discontinue, etc.

**La zone AU<sub>C</sub>** correspond à un secteur situé en périphérie du centre ville ou des zones à développer (Chemin Mogès-Stoupan) et est caractérisé par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou illégal (squat).

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>C</sub> du présent règlement.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone U<sub>C</sub> : densité moyenne, une implantation discontinue, etc.

**La zone AU<sub>D</sub>** couvre deux types de secteurs :

- le secteur dit de la Chaumière, ancien lotissement agricole urbanisé de façon très extensive sur des parcelles de 4000 m<sup>2</sup>,
- le secteur de Stoupan, zone naturelle anciennement agricole, mais qui a souffert d'un développement linéaire le long de la RN2, de la RD 6 et du Chemin Mogès, mitant tout le secteur.

C'est le dispositif réglementaire de la zone U<sub>D</sub> qui se déclinera dans ce secteur avec la particularité du maintien d'une superficie minimale constructible, et l'intégration des constructions dans l'environnement.

Compte tenu de son caractère naturel et donc de l'absence ponctuel de viabilisation, l'urbanisation de ce site ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>C</sub> du présent règlement.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>D1</sub> :

- Entrée de la Chaumière- Les Loussais,

- Entrée centre ville,
- Matoupan,
- Chemin Mogès.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>d</sub>2 :

- La Chaumière,
- RN2-Paramana,
- Entrée Stoupan(début RD6).
- Chemin Mogès.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>d</sub>3 :

- Fond de la Chaumière,
- Stoupan-Mogès,
- Entrée Stoupan(début RD6).
- Chemin Mogès.

**La zone AU<sub>R</sub>** est une zone d'habitat informel dans laquelle le bâti existant présente un état généralement précaire voir insalubre et s'inscrit à proximité des secteurs urbanisés bien organisés et suffisamment desservis.

Les objectifs d'intégration urbaine, sur la base des principes de mixité et de diversité, passent par la mise en œuvre d'une démarche d'ensemble de restructuration / renouvellement visant notamment la création ou la modernisation des réseaux de desserte, l'amélioration de la trame bâtie et de l'habitat et une modulation des formes et des densités.

La constructibilité de la zone est en conséquence subordonnée à la réalisation des équipements de desserte.

Cette zone concerne les secteurs de :

- Cogneau Lamirande,
- La Cotonnière nord (parcelles cadastrées section AB 12 et AB 62)
- La PIDEG,
- La Petite Chaumière,
- La Levée.

**La zone AU<sub>s</sub>** constitue une zone destinée à l'implantation des activités.

- la zone AUS 1 : zone d'activités industrielles et artisanales
- la zone AUS 2 : zone d'activités artisanales, commerciales et de services,
- la zone AUS 3 : zone de commerces, de bureaux et de services
- la zone AUS4 : zone tertiaire (Park Way)
- la zone AUS5 : zone commerciale de Terca

Compte tenu de son caractère stratégique lié à son positionnement dans l'agglomération et à la présence de la RN2, l'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et en fonction des accès autorisés par les gestionnaires des différentes voies.

**La zone AU aéroport** est la zone en périphérie immédiate des terrains affectés à l'aéroport de Rochambeau.

Compte tenu de cette situation stratégique, l'urbanisation sur ces terrains ne doit pas se développer davantage afin de ne pas compromettre une extension probable de l'aéroport sur ce site dans les prochaines années.

Aussi, cette zone qui correspond à d'anciens terrains agricoles sera destinée au développement d'activités uniquement liées aux fonctions aéroportuaires.

Les constructions existantes pourront être régularisées voir étendues.

**La zone IIAU** concerne les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la destination générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité.

Elles concernent les secteurs stratégiques suivants :

- les secteurs sud du centre ville de Matoury,

- les terrains France Télécom du Larivot,
- La zone comprise entre Cogneau Lamirande et le giratoire de la crique Fouillée,
- Le centre de quartier de Stoupan,
- Les alentours du PROGT.

### **LES ZONES AGRICOLES D'APPELLATION « A »**

La zone A recouvre des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricole des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

La zone Agricole concerne les secteurs de Stoupan et de Paramana : sur ces deux sites elle se décompose en deux sous secteurs :

- la zone A de type traditionnelle permet les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
- la zone A stricte ne permet pas les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole

### **LES ZONES NATURELLES D'APPELLATION « N »**

**La zone N** a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques.

La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte.

La zone N correspond au secteur de Stoupan, de la Levée, et de la « coupure verte » et intègre les espaces naturels les plus remarquables : mangrove, criques, savane, etc.

**La zone NL** est dite naturelle de loisirs.

Elle permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme au sport et à la culture tout en maintenant le caractère paysager du site.

L'aménagement de ces sites ne doit pas compromettre la qualité de ces sites, et le rapport à la nature doit être préservé. Ainsi, il se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la commune.

Elle se décompose en sous zones :

La zone NL1 : zone destiné à l'accueil d'activités de loisirs à grande échelle

La zone NL2 : zone destinée à l'accueil d'activité de loisirs ponctuels

- La zone NL1 comprend les secteurs de :
- Débarcadère de Stoupan,
  - Bordure tour de l'île,
  - Bordure Nord de la Coupure verte,
  - Entrée de Cogneau Lamirande.
- La zone NL2 comprend les secteurs de :
- Bordure Sud de la Coupure verte,
  - Entrée de Cogneau Lamirande,
  - Entrée plate forme de compostage,
  - Fort Trio,
  - Débarcadère de la Levée,
  - Califourchon.

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés destinés à l'implantation de voies d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au P.L.U.

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés tandis que leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au présent règlement, conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

## LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU, qui présentent un intérêt tel que la législation générale résultant du code forestier a paru insuffisante pour assurer leur préservation, sans compter que leur finalité est aussi de prévoir les boisements futurs.

Les règles de protection des EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L.146-6 du code de l'urbanisme intéressant plus particulièrement les espaces boisés du littoral. Ce régime est aujourd'hui utilisé comme la règle d'inconstructibilité la plus draconienne.

Le champ d'application de la réglementation est large. L'article L.130-1 du code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parc, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Il peut donc s'agir d'espaces boisés urbains ou périurbains. Cette législation concerne aussi bien les espaces boisés à conserver ou à protéger, qu'à créer.

Utilisations du sol autorisées. Toutes les utilisations du sol qui risqueraient de porter atteinte au boisement sont interdites. Il en est ainsi des permis de construire, autorisation de lotir, installations classées, camping, clôtures, défrichements, etc. Par contre des autorisations de coupe ou d'abattage d'arbre peuvent être autorisées.

## 4 – ADAPTATION MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne pourront faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées, sur avis motivé du Maire après consultation de la commission municipale d'urbanisme. Ces adaptations mineures devront être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions environnantes ou la nature des activités prévues.

Ces adaptations mineures ne devront pas aboutir à un changement du type d'urbanisation.

Lorsqu'un immeuble, existant avant la mise en application des P.O.S successifs puis maintenant P.L.U., n'est pas conforme au règlement de la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de maintenir ou d'améliorer la situation juridique de l'immeuble avec les dites règles.

## 5- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES DIFFERENTS ARTICLES DU PLU

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

#### **ARTICLE 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **ARTICLE 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les installations susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (dancing, salles de spectacles, cultes, autres activités de loisir, groupes frigorifiques, installation de lavage, carrosseries, menuiseries, et autres activités artisanales) ne seront autorisées que si toutes les précautions nécessaires (implantation, orientation, disposition des ouvertures, isolation acoustique,...) sont prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur. Pour les dancings, salle de spectacle et autres établissements diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, conformément au décret du 15 Décembre 1998, une étude d'impact acoustique sera réalisée, elle sera jointe à la demande de permis de construire. Pour les autres installations, une étude acoustique pourra également être prescrite par l'autorité compétente en cas de nécessité.

### SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **ARTICLE 3** ACCES ET VOIRIES

#### **ARTICLE 4** DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Lutte contre l'incendie :**

Tout lotisseur ou promoteur devra intégrer dans son opération la défense incendie.

La sécurité incendie peut être assurée à la condition que les sapeurs pompiers puissent trouver à proximité de tout risque moyen au minimum 120m<sup>3</sup> d'eau utilisable en deux heures :

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou de bouches d'incendies de 100 millimètres normalisés, débitant au minimum 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles

Eaux Usées : Les dispositifs de traitement

Les dispositifs seront implantés de manière à ne pas créer de nuisance pour le voisinage ; en particulier, une distance minimum des constructions de 100m pour les lagunes, 50m pour les dispositifs à boues activées, et 35 m pour les décanteurs digesteurs sera respectée.

#### **ARTICLE 5** CARACTERISTIQUES ET FORME DES TERRAINS

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

**ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

C'est la distance entre la limite de propriété et la projection du toit au sol.

**ARTICLE 8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.****ARTICLE 9****EMPRISE AU SOL**

Cette emprise est calculée à partir de la projection verticale de la construction (toiture y compris).

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de chaque zone, est la différence d'altitude maximale admise entre le point de référence cité dans le règlement et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous les travaux d'adaptation du terrain lié au projet considéré. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés, de lotissements autorisés, et si les règlements particuliers qui les accompagnent le précisent, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels le niveau de remblai de parcelles ou le niveau du fil d'eau de la voie projetée.

Dispositions concernant les constructions à caractère exceptionnel

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel telles que château d'eau, cheminées d'usine, silos, supports de transport d'énergie ou de télécommunication n'est pas limitée sauf par des servitudes particulières (aéronautiques, télécommunications, et autres ...)

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que pour toute construction, un local poubelle devra obligatoirement être créé sur la parcelle privée.

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT****ARTICLE 13****ESPACES LIBRES****SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Définition du coefficient d'occupation des sols (C.O.S) :

Le C.O.S est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N) constructible, et la surface du terrain d'assiette du projet (articles L 123-14° paragraphe, L 332-1 à 5 inclus et R 123-22).

Le C.O.S des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité (pylônes E.D.F., transformateurs, châteaux d'eau...).

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>A</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>A</sub> correspond au centre historique du bourg de Matoury. Le tissu urbain est plus ancien et dense, organisé selon une trame orthogonale.

Le bourg concentre l'ensemble des équipements administratifs de la Commune et est amené à jouer un rôle de véritable centre urbain à l'échelle de la commune.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de services ou d'équipement d'intérêt public et collectif.

#### **I. Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les lotissements
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir
3. Les constructions à usage d'habitation, les hôtels, les commerces, les services, les bâtiments d'intérêt public et collectif.

#### **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2. Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient, par leur volume et leur aspect extérieur, compatibles avec le milieu environnant
3. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places
4. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
5. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### 2. Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière.

### ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

##### 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

### **4. Eclairage public**

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

### **5. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5**

### **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une régularisation, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, une dérogation à cette règle des 800 m<sup>2</sup> ainsi qu'à la règle de l'implantation du dispositif d'assainissement par rapport aux limites de constructions et autres (cf art. 4, alinéa 2) pourra être exceptionnellement accordée sous réserve d'un avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif, ou à défaut la DSDD.

## **ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure des voies les constructions devront être édifiées à 3 m de la limite du domaine public sauf quand un plan d'alignement aura été établi par la commune.

Dans ce cas, les constructions devront être édifiées à l'alignement défini par la commune, sauf pour celles qui intéressent des façades sur rue de plus de 20 m pour lesquelles des implantations en retrait d'alignement pourront être autorisées par la collectivité.

**ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dans la bande de 15 mètres :**

Toute nouvelle construction pourra être implantée :

- D'une limite séparative à une autre sur une hauteur maximale de 4m (les parties de construction édifiées au-delà de cette hauteur de 4 m s'implanteront à une distance minimale de 2,50 m de la limite séparative).
- Si elles ne sont pas implantées en mitoyenneté, elles devront respecter un recul minimal de 2,50 m

**Au-delà de cette bande de 15 mètres :**

Les constructions annexes aux surfaces commerciales et de service peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 4m sur la limite séparative.

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

Sans objet

**ARTICLE 9****EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol représente la projection verticale au sol de toutes toitures et saillies.

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Le point le plus haut du bâtiment ne pourra excéder 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

**1. Saillies**

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), elles sont limitées à 1,20m à partir d'une hauteur de 3m.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour. Sur l'immeuble collectif, seule une parabole collective pourra être implantée.

**2. Clôtures**

Dans les cours, elles pourront être édifiées en limite séparative ou en mitoyenneté sur une hauteur maximale de deux mètres.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

### **3. Toitures**

Les toitures auront un faîtage parallèle à la rue.

Les toitures seront à deux pans au minimum, de pente identique.

En angle de rue, les retours de toitures protégeront les murs pignons.

Les débords de toiture ou les auvents ne dépasseront pas 1.40m.

Les points bas de toitures seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 40% de la longueur de la toiture.

La teinte des toitures sera grise ou brun rouge.

### **4. Couleurs**

Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire.

Sur les façades, les matériaux peints ou collés sont interdits, de même que l'emploi du carrelage.

### **5. Pilotis**

Les pilotis sont interdits.

### **6. Murs pignons**

Ils devront être traités avec la même qualité que les façades avant et arrière du bâtiment neuf. La nature des matériaux des pignons devra être indiquée.

En angle de rues, les murs pignons seront percés d'ouverture de jours principaux (chambres, séjour).

## **ARTICLE 12 STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions doivent s'accompagner de la réfection des trottoirs qui les bordent conformément aux prescriptions contenues dans l'autorisation de voirie nécessaire, délivrée par le gestionnaire de la voirie, lorsque que ceux-ci auront été dégradés durant la durée des travaux.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Pour les opérations de logement, il est fixé un COS de 0,6.

Pour toutes les autres opérations autorisées dans le règlement il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>B</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>B</sub> est caractéristique de la périphérie proche du centre ville de Matoury. Il s'agit d'une zone urbaine à forte densité à vocation d'habitat mais pouvant recevoir une activité de commerces et de services pour favoriser la mixité urbaine dans ces secteurs.

Cette zone comprend les secteurs de :

- La périphérie du bourg,
- Concorde,
- Balata Ouest et Est,
- Cotonnière Est (Voie centrale),
- Zénith,
- Sabrina,
- Maya,
- Comou/Jarry/Elissé,
- Ouest Bourg.

Elle correspond également à des secteurs ayant les mêmes caractéristiques générales mais nécessitant des aménagements du règlement principal, traduits dans un sous-secteur U<sub>BR</sub>. On rencontre ce sous-secteur sur des zones restructurées par des opérations d'ensemble (anciennes AU<sub>R</sub> notamment). Le règlement de U<sub>B</sub> s'applique dans U<sub>BR</sub> avec les dérogations et variations indiquées au présent règlement.

Cette zone comprend le secteur de :

- ZAC 1 de Cogneau Lamirande
- ZAC de la Cotonnière

**La zone UB** concerne également les secteurs de Concorde Nord et de Copaya, secteurs d'extension et de requalification urbaine dont les expressions supposent des aménagements spécifiques du règlement principal, Ils sont respectivement traduits en **secteurs UBc et UBd**.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

En U<sub>BR</sub>, sont interdites toutes constructions visées en U<sub>B</sub> ainsi que :

- les constructions à vocation d'activités artisanales ne pourront être autorisées que dans la mesure où elles garantissent le respect du confort de la population avoisinante et ne sont sources d'aucune pollution.

- les hôtels
- les parcs de stationnement couverts ou non

## **ARTICLE 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et de commerce ou d'équipement collectif.

### **I. Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les lotissements.
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
3. Les constructions à usage d'habitation, les hôtels, les commerces, les services, les bâtiments d'intérêt public ou collectif.

### **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
2. Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - les dépôts doivent être attenants à une activité commerciale de vente au détail
  - Ils doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant.
3. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places
4. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
5. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

Pour la zone U<sub>BR</sub> :

- toutes constructions non interdites en U<sub>BR</sub> et visées au présent article conformément au plan de composition du secteur des orientations d'aménagement du PLU.
- lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3** ACCES ET VOIRIES

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

## **1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## **2. Voirie**

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

- La largeur minimale de l'emprise sera de 5 m lorsqu'il n'y a qu'un seul logement à desservir
- Au-delà, la largeur de l'emprise sera fonction du nombre de logements desservis avec un minimum de 10 m

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour, ainsi que de désenclaver éventuellement les parcelles situées en arrière).

En U<sub>BR</sub> :

Pour les voies de desserte des habitations, la largeur d'emprise de la chaussée sera au moins 4 mètres.

Pour les voies de liaisons intra-quartier et inter-quartier la largeur de l'emprise de la chaussée sera au minimum de 5 mètres.

### **En secteur UBc**

Le plan des voies, défini dans le cadre de la ZAC de Concorde, est annexé au présent règlement.

Les voies sont définies par le plan de voirie de la ZAC inscrit dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.

L'emprise des voies en impasse sera au minimum de 8m.

L'emprise des voies primaires, secondaires et tertiaires sera au minimum de 10m avec une chaussée fixée à :

- 6 m pour les voies primaires
- 5,5m pour les voies secondaires
- 5m pour les voies tertiaires.

Un plan d'emprise des espaces publics et voiries spécifique à la ZAC de Concorde NORD est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

### **En secteur UBd**

Les voies sont définies par le plan de voirie de la ZAC inscrit dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.

L'emprise des voies en impasse sera au minimum de 8m.

L'emprise des voies primaires, secondaires et tertiaires sera au minimum de 10m avec une chaussée fixée à :

- 6 m pour les voies primaires, sauf quand elles sont dédoublées en sens unique (pourtour de l'esplanade) où leur emprise est de 2 x 3,5m.
- 5m pour les voies secondaires à double sens, 4 m pour les voies secondaires à sens unique.

Un plan d'emprise des espaces publics et voiries spécifique à la ZAC de Copaya est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

## 1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

## 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent PLU.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, du règlement municipal d'assainissement et des spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

## 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

## 4. Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

## 5. Autres réseaux

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5**

### **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une régularisation, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, une dérogation à cette règle des 800 m<sup>2</sup> ainsi qu'à la règle de l'implantation minimale par rapport aux limites de constructions et autres (cf art. 4, alinéa 2) pour l'assainissement pourra être accordée sous réserve d'un avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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

Aucun bâtiment d'habitation ne pourra être implanté à moins de 75 m de l'axe des routes Nationales. Cette règle ne s'appliquera pas au sein des espaces agglomérés pour les nouvelles constructions à édifier après le présent PLU, un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des nationales devra alors être respecté.

En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul par rapport à l'alignement compris entre 3 et 10 m et en aucun cas à moins de 7 m de l'axe de la voie, sauf pour les cas où le plan d'alignement s'applique. Les bâtiments d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

Les bâtiments d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En U<sub>BR</sub> :

Les constructions observeront un recul par rapport à l'alignement en aucun cas inférieur à 3 m, sauf pour les cas où le plan d'alignement s'applique.

### **En secteur UBc**

En bordure de voies, les constructions observeront un recul de 3 mètres minimum excepté pour celles comportant des commerces, activités, services qui pourront s'implanter à l'alignement.

L'implantation des constructions est précisée pour chacun des îlots dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères et les fiches d'îlots de prescriptions urbanistiques du dossier de Réalisation de la ZAC Concorde.

### **En secteur UBd**

• A l'exception des maisons individuelles isolées, accolées ou en bande, les constructions observeront un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, excepté pour celles comportant des commerces, activités, services qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique.

• Pour les maisons individuelles isolées, accolées ou en bande, un recul par rapport à la limite d'emprise publique de 6,00 mètres minimum sera imposé sur au moins la moitié de la largeur de la parcelle.

Les pignons des constructions pourront s'implanter en limite d'emprise publique, dans une unité de traitement avec les façades principales.

• L'implantation des constructions est précisée pour chacun des îlots dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères et les fiches d'îlots de prescriptions urbanistiques du dossier de Réalisation de la ZAC Copaya.

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

### **1- Les constructions sur limites séparatives :**

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou sur les deux.

Dans ce cas les constructions pourront être édifiées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement retenu.

En U<sub>BR</sub> :

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

#### **En secteur UBc**

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées sur un linéaire maximum de 25m en parallèle de l'alignement.

#### **2-Les constructions en retrait des limites séparatives :**

Dans ce cas les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les bâtiments d'intérêt public ou collectif ne sont pas soumis à cette règle d'implantation, dans le respect des règles de sécurité des biens et personnes.

En U<sub>BR</sub> :

Dans ce cas les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 m des limites séparatives en tout point du bâtiment (hors débords de toiture).

#### **En secteur UBc**

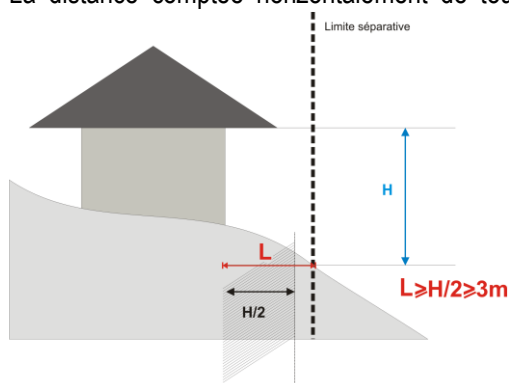
Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 2,50 m des limites séparatives en tout point du bâtiment (hors débords de toiture).

Les constructions implantées sur les parcelles constituant le front extérieur de la ZAC Concorde, à l'exception des parcelles situées au sud de la Crique Concorde, devront respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport au fond de parcelle.

#### **En secteur UBd**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres, soit  $L \geq H/2 \geq 3m$  (hors débords de toiture).

L'implantation des bâtiments est autorisée en mitoyenneté lorsque les 2 parcelles sont destinées à accueillir la même typologie de logements.



#### **ARTICLE 8**

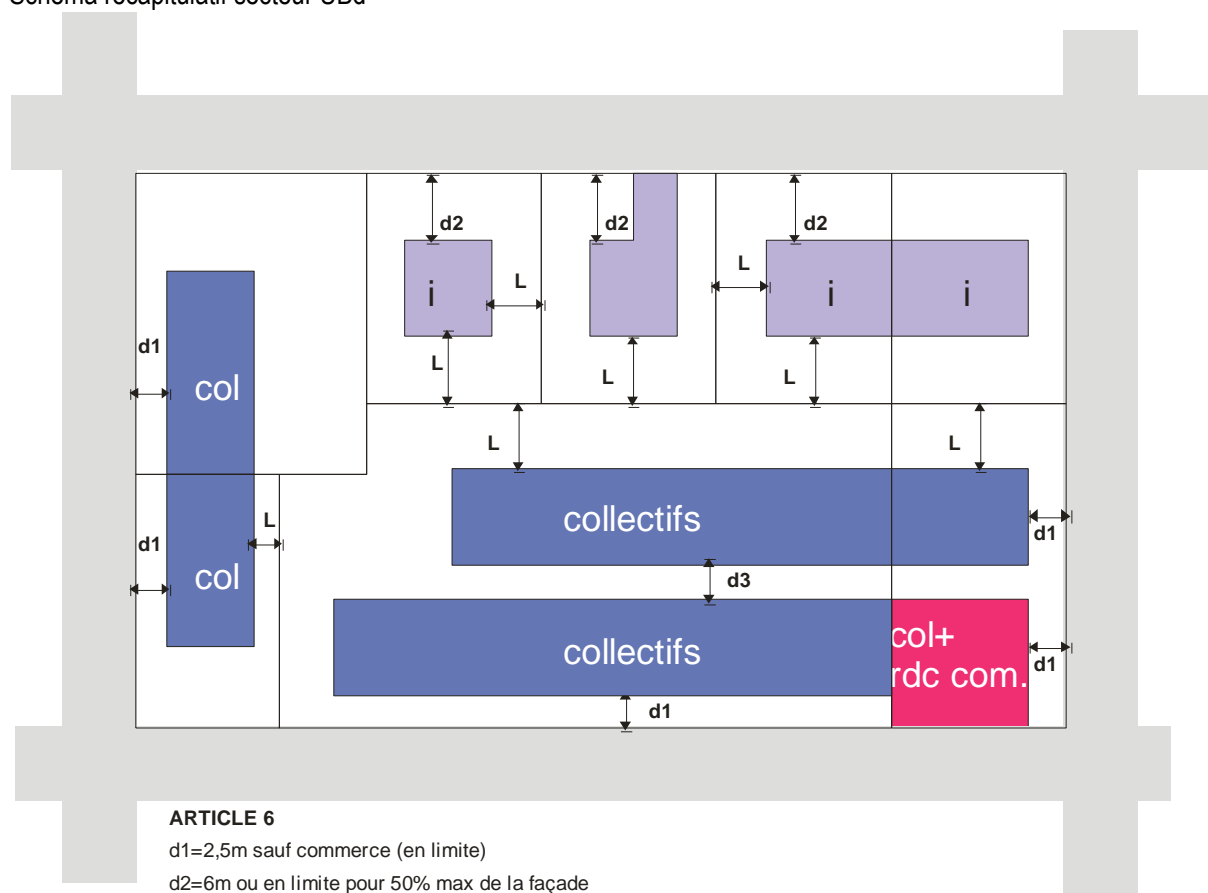
#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ;**

La distance entre deux constructions sur une même parcelle ne peut être inférieure à 4 m, calculée à partir du nu extérieur des murs.

En U<sub>BR</sub> :

Pour les parcelles déjà bâties, les nouvelles constructions implantées sur une même propriété devront respecter une distance minimale de 4m, calculée à partir du mur nu extérieur.

## Schéma récapitulatif secteur UBd



### ARTICLE 6

d1=2,5m sauf commerce (en limite)  
d2=6m ou en limite pour 50% max de la façade

### ARTICLE 7

$L=H/2 > 3$  ou mitoyenneté quand même typologie logements

### ARTICLE 8

d3>4m

Pour les équipements publics, la distance entre chaque construction sur une même propriété n'est pas réglementée.

## ARTICLE 9

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol représente la projection verticale au sol de toutes toitures et saillies.

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

En  $U_{BR}$  :

L'emprise au sol représente la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment (toitures et saillies incluses).

Constructions à usage d'habitation : emprise au sol au maximum 250 m<sup>2</sup> avec 1/3 de l'emprise au sol utilisée en R+1.

Construction à destination autres qu'habitations autorisées par l'article 2 et conforme au document d'orientations d'aménagement : emprise au sol maximale égale à 450 m<sup>2</sup> avec 40 % de l'emprise utilisée dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

En outre, cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou service collectif.

## ARTICLE 10

### HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m.  
Le point le plus haut du bâtiment ne pourra excéder 12 m.  
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

En U<sub>BR</sub> :

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m par rapport au terrain naturel pour les bâtiments disposant de commerces en pieds d'immeubles, pour les logements collectifs.  
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.  
Pour les autres constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m.

#### **En secteur UBc**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 11,50 mètres pour les collectifs ou maisons superposées et 7,50 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande.  
La hauteur au faîtage du toit ne pourra excéder 14,50 mètres pour les collectifs ou maisons superposées et 11 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande.  
Les typologies et hauteurs des constructions de la ZAC sont précisées dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.  
Un plan d'épannelage spécifique au **secteur UBc** (ZAC de Concorde Nord) est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

#### **En secteur UBd**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 13 mètres pour les collectifs ou maisons superposées et 9,00 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande.  
Les typologies et hauteurs des constructions de la ZAC sont précisées dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.  
Un plan d'épannelage spécifique au **secteur UBd** (ZAC de Copaya) est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

## ARTICLE 11

### ASPECT EXTERIEUR

#### I. DISPOSITIONS GENERALES

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

##### 1. Saillies

Sur une façade donnant sur une voie (façade principale), elles sont limitées à 1,20m à partir d'une hauteur 3m.

Les autres saillies :

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

##### 2. Clôtures

Les clôtures pourront être édifiées à 1,80 m sur façade (0,60 cm de soubassement et le reste en ajouré).

Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite séparative ou en mitoyenneté.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

La hauteur des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée si celle-ci répond à des normes de sécurité spécifiques.

### **3. Toitures**

Les toitures des bâtiments auront au minimum deux pans, de pente identique.

En angle de rue, les retours de toitures protégeront les murs pignons.

Les débords de toiture auront au minimum 1.20 m.

Les points bas de toitures seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

La teinte des toitures sera fixée lors de l'instruction du permis de construire.

### **4. Couleurs**

Les façades devront présenter un aspect fini et être à dominante de tonalité claire.

Sur les façades, les matériaux peints ou collés sont interdits, de même que l'emploi du carrelage.

### **5. Murs pignons**

Ils devront être traités avec la même qualité que les façades avant et arrière du bâtiment neuf. La nature des matériaux des pignons devra être indiquée.

En angle de rues, les murs pignons seront percés d'ouverture de jours principaux (chambres, séjour).

## **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UBc ET UBd**

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC précise le traitement extérieur des constructions implantées dans la ZAC de Concorde Nord (UBc) et dans la ZAC de Copaya (UBd).

### ***Les clôtures en secteurs UBc et UBd***

Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale (mêmes niveaux de finitions et de teintes). Les clôtures seront obligatoires sur les limites de parcelles donnant sur les espaces publics.

Les piliers du portail, le portail, les coffrets techniques et les boîtes à lettres devront s'intégrer harmonieusement dans la composition des clôtures.

Les clôtures implantées en limite de propriété donnant sur les espaces publics seront constituées d'un muret de 0,60m surmonté d'un dispositif ajouré et ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Les clôtures situées en limite séparative de parcelles seront pleines dans les zones d'intimité à préserver, ou constituées d'un dispositif ajouré doublé de plantations grimpantes ou haies. Les hauteurs globales pourront varier de 1,6 à 1,8 mètres.

### ***Éléments architecturaux en secteurs UBc et UBd***

On recherchera l'intégration **d'espaces intermédiaires**, d'éléments tampons : loggias, balcons, terrasses, jardins, escaliers extérieurs, coursives.

Des claustras (partiels, complets, fixes, coulissants), pergolas pourront les accompagner dans cette démarche avec leur apport dans les effets de transparence et de lumière.

### ***Toitures en secteurs UBc et UBd***

Les toits largement débordants, dont la pente moyenne sera comprise entre 10° et 30°, seront principalement traités avec des éléments à pan simple. Ils seront agrémentés de jeux de décalage qui assureront à la fois des

compléments de lumière et de ventilation. Ces décalages se localiseront entre deux versants opposés ou également sur un même versant. Les toitures terrasses sont autorisées.  
Les imitations de matériaux seront proscrites (shingle ou bardeau bitumé).

### **Les matériaux en secteurs UBc et UBd**

La maçonnerie enduite ou revêtue d'un parement noble (bardage bois ...) constituera l'élément de base de la structure. L'emploi sans enduit ou sans revêtement noble ne sera pas accepté.  
Les imitations de matériaux seront proscrites.

**En secteur UBd**, seront également acceptés les parements en briques ainsi que les murs en bardage bois sur ossature bois.

### **Les teintes en UBc et UBd**

Les matériaux devront, par leur aspect et leur teinte, assurer l'objectif de réaliser un ensemble unitaire. Les teintes extérieures des enduits de façades maçonnées seront claires.  
Des touches de couleurs seront tolérées.

Les teintes de tôles de toiture se limiteront à une gamme traditionnelle de rouge (acajou, rouge, rouge vif, rouge tuile, rouge brique ...) ou à une gamme froide (gris, bleu, vert).

L'usage du verre miroir ou teinté est proscrit.

### **Éléments techniques et petits locaux collectifs en UBc et UBd**

Les éléments techniques tels que les coffrets EDF, les compteurs d'eau, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les clôtures.

Les installations techniques collectives telles que les locaux poubelles, les boxes à vélos, devront être traitées en harmonie avec les constructions principales et être présentés au même titre que la construction principale dans le Permis de Construire. Un effort de conception architecturale, d'intégration paysagère et une harmonie des matériaux et des teintes choisis sera exigé aux opérateurs.

## **ARTICLE 12**

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial il est exigé une place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

En U<sub>BR</sub> :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial et de service il est exigé une place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

### **En secteurs UBc et UBd**

Les fiches d'îlots annexées au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC précise les besoins et implantations préférentielles des zones de stationnement sur chaque îlot de la ZAC de Concorde Nord (UBc) et de la ZAC de Copaya (UBd).

Le stationnement sera réalisé prioritairement sur chaque lot.

Chaque fiche de lot de cession de parcelle précisera aux constructeurs le minimum de places à retrouver sur leur emprise (sur la base d'une place par logement pour les habitations).

- Pour conserver une identité urbaine, un complément de places sera assuré sur l'espace public pour respecter les besoins définis ci-dessous :
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - **En secteur UBc**, deux places de stationnement par logement ;
  - **En secteur UBd**, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ainsi que les commerces, une place de stationnement pour 40 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction.
- Pour les établissements médico-sociaux, hospitaliers, une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les établissements hôteliers, 1 place de stationnement pour une chambre.
- Pour les écoles du 1er degré, une place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison d'un mètre carré pour 2 élèves.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 13**                      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions doivent s'accompagner de la réfection des trottoirs qui les bordent conformément aux prescriptions contenues dans l'autorisation de voirie nécessaire, délivrée par le gestionnaire de la voirie lorsque que ceux-ci auront été dégradés durant la durée des travaux.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour deux places, et entretenues.

#### **En secteurs UBc et UBd**

Les espaces privatifs ou communs non bâtis seront aménagés en vue de l'agrément des usagers avec un traitement de qualité intégrant les places de stationnement.

Ils comporteront mobilier urbain, éclairage, espaces verts avec des arbres et arbustes.

Un nombre d'arbre minimum pourra être défini dans les prescriptions particulières précisées dans le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Il est fixé un COS maximal de 0,30 pour les constructions en retrait des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions sur limites séparatives.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

En U<sub>BR</sub> :

Il n'est pas fixé de COS.

Il n'est pas fixé de COS sur le plateau de régularisation de la ZAC de la Cotonnière.

La SHON MAXIMALE GLOBALE autorisée sur les parcelles de la COTONNIERE SUD PROLONGEE est de 1300m<sup>2</sup> à répartir sur l'ensemble des parcelles.

Il n'y a pas de SHON MAXIMALE GLOBALE autorisée sur les parcelles de la COTONNIERE OUEST PROLONGEE. Sur le secteur de la COTONNIERE OUEST PROLONGEE, le COS est fixé à 0,15 dans la limite des dispositions de l'article 9 du présent règlement.

#### ***En secteurs UBc et UBd***

Les Surfaces hors œuvre nette maximale par îlot de la ZAC de Concorde Nord (**secteur UBc**) et de la ZAC de Copaya (**secteur UBd**) sont précisées dans le CRAUP joint au dossier de réalisation de la ZAC.

Le plan de répartition des SHON par îlot est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>C</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>C</sub> correspond à une zone urbaine de densité moyenne. Cette zone urbaine concerne aujourd'hui des secteurs qui étaient d'anciens lotissements agricoles mais dont la vocation avait déjà évoluée avec le précédent POS vers l'habitat. Ce sont des zones essentiellement destinées à l'habitat pour lesquelles la présence ponctuelle de commerces et services est recommandée.

Cette zone comprend les secteurs de :

Résidence Cogneau Larivot  
Résidence la Rhumerie et périphérie,  
Cotonnière Est / Ouest  
Cogneau Est et Samuel,  
Sicama,  
Ouest Bourg,  
PROGT.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- Plus d'une construction par parcelle,
- Les constructions mêmes sommaires à usage d'élevage,
- Les établissements industriels et artisanaux,
- Les carrières,
- L'abattage d'arbre sans autorisation administrative,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- Les installations classées,
- Les terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et de commerce ou d'équipement collectif à raison d'une construction par parcelle.

#### **I- Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les lotissements.
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
3. Les constructions à usage d'habitation, les hôtels, les commerces, les services, les bâtiments d'intérêt public ou collectif.

## **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
2. Les dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - les dépôts doivent être attenants à une activité commerciale de vente au détail
  - Ils doivent être couverts et clos
  - Ils doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant.
3. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places
4. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
5. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.  
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

#### **1. Accès**

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques devront être aménagés sur la voie où ils présentent le moins de gêne pour la circulation publique. Ils pourront être limités en nombre dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès devront être adaptés et aménagés en fonction des besoins de l'opération.

#### **2. Voirie**

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

- La largeur minimale de l'emprise sera de 5 m lorsqu'il n'y a qu'un seul logement à desservir

- Au-delà, la largeur de l'emprise sera fonction du nombre de logements desservis avec un minimum de 10 m

Une aire de retournement sera prévue pour les voies en impasse afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être localisée en limite séparative afin de permettre le désenclavement des parcelles contiguës.

Sur la zone AUc autour du PROGT, les voies à sens unique doivent avoir une emprise minimale de huit mètres.

**1. Eau**

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

**2. Assainissement eaux usées**

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

**4. Eclairage public**

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

**5. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5** FORME ET SURFACE DES PARCELLES

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles est fixée à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

1. En bordure des voies les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 7,50 m de la limite de propriété.
2. En bordure des fossés ou canaux des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter à 10 mètres au minimum de la bordure.
3. Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de trente mètres par rapport à l'axe de liaison PROGT/CHAUMIERE.
4. Pour la zone AUc autour du PROGT, les constructions devront être implantées à 7,50m maximum de la voirie de desserte.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.  
Cette distance sera comptée à partir du débord de toiture.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9** EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol représente la projection verticale au sol de toutes toitures et saillies.  
L'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la parcelle.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

## **ARTICLE 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout de la toiture.  
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipement public.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR****1. Clôtures**

Les clôtures pourront être édifiée à 1,80 m sur façade (0,60 cm de soubassement et le reste en ajouré).

Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite séparative ou en mitoyenneté.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

**2. Toitures**

Elles auront au minimum deux pans.

De larges débords seront prévus notamment du côté des vents dominants.

Une seule et même couleur de toiture, en harmonie avec l'existant, devra être retenue pour les constructions faisant partie d'une opération groupée (lotissement, groupement d'habitation).

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce et de service, il est exigé une place de parking par 20 m<sup>2</sup> de SHON.

**ARTICLE 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Le C.O.S maximal applicable à la zone est de 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>D</sub>

## CARACTERE DES ZONES

Ce secteur recouvre des zones de grande qualité paysagère.

Ainsi l'urbanisation préconisée devra s'inscrire dans ces sites de façon ponctuelle sans porter atteinte à l'environnement visuel.

Aussi, sur ce secteur une superficie minimale constructible sera maintenue afin de limiter la densité et de préserver l'insertion dans le site.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D1</sub> :

- Lotissement Persévérance et village Cécilia,
- Acquavilla,
- Cotonnière Ouest,
- La vallée de la Désirée,
- Alentour Califourchon,
- Paramana.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D2</sub> :

- Sud de la Levée,
- Lotissement YARD,
- Stoupan.

Les secteurs concernés par le zonage U<sub>D3</sub> :

- Chemin Gibelin.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2 notamment :

- Plus d'une construction par parcelle
- Les Constructions mêmes sommaires à usage d'élevage,
- Les établissements industriels et artisanaux, sauf ceux destinés à la mise en valeur des ressources naturelles du site et n'engendrant pas de nuisance avec le voisinage,
- Les carrières,
- L'abattage d'arbre sans autorisation administrative,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- Les installations classées,
- Les terrains de camping et de caravaning.

## **ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation et de commerce ou d'équipement collectif à raison d'une construction par parcelle.

#### **I-Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les lotissements :  
En zone U<sub>D1</sub>, une surface minimale de 6 000 m<sup>2</sup> est nécessaire à la réalisation d'opérations groupées.
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
3. Les constructions à usage d'habitation, les hôtels, les commerces, les services, les bâtiments d'intérêt public ou collectif.

#### **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
2. Les dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils respectent l'ensemble des clauses suivantes :
  - les dépôts doivent être attenants à une activité commerciale de vente au détail
  - Ils doivent être couverts et clos
  - Ils doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant.
3. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places
4. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant
5. Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet
6. Une annexe non rattachée à la construction d'une surface brute maximale de 20 m<sup>2</sup> et ne créant pas de SHON.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

##### **1. Accès**

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les accès devront être aménagés sur la voie où ils présentent le moins de gêne pour la circulation publique. Ils pourront être limités en nombre dans l'intérêt de la sécurité. Les accès devront être adaptés et aménagés en fonction des besoins de l'opération.



En zone U<sub>D3</sub>, tout nouvel accès sur le CD6 est strictement interdit. Les nouvelles constructions devront se raccorder à un accès existant.

## 2. Voirie

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

- La largeur minimale de l'emprise sera de 5 m lorsqu'il n'y a qu'un seul logement à desservir,
- Au-delà, la largeur de l'emprise sera fonction du nombre de logements desservis avec un minimum de 10 m sauf pour les voies figurant en emprise réservée dont la largeur figurera en annexe.

Une aire de retournement sera prévue pour les voies en impasse afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette aire de retournement devra être localisée en limite séparative afin de permettre le désenclavement des parcelles contiguës.

### ARTICLE 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

#### 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

### **4. Eclairage public**

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

### **5. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5**

### **SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Les parcelles pour être constructibles devront avoir une surface minimale :

- de 2 000 m<sup>2</sup> dans le secteur U<sub>D1</sub>,
- de 4 000 m<sup>2</sup> dans le secteur U<sub>D2</sub>,
- de 8 000 m<sup>2</sup> dans le secteur U<sub>D3</sub>,

## **ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucun bâtiment d'habitation ne pourra être implanté à moins de 75 m de l'axe des routes Nationales et 35 m de l'axe des routes départementales.

1. En bordure des voies les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 15 m de la limite de propriété.
2. En bordure des fossés ou Canaux des eaux pluviales, les constructions devront s'implanter à 10 mètres au minimum de la bordure.

## **ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- à 7.50 m minimum des limites séparatives en U<sub>D1</sub>
- à 10 m minimum des limites séparatives en U<sub>D2</sub> – U<sub>D3</sub>

## **ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol représente la projection verticale au sol de toutes toitures et saillies.

Elle ne pourra excéder :

- 300 m<sup>2</sup> en U<sub>D1</sub>
- 450 m<sup>2</sup> en U<sub>D2</sub> - U<sub>D3</sub>

L'emprise au sol de l'annexe non rattachée à la construction sera de 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

## **ARTICLE 10**                    **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout de la toiture

## **ARTICLE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m :

- 40 cm de soubassement plein
  - le reste le plus transparent possible, toute maçonnerie est proscrite (parpaing, enduit, claustra béton...).
- L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

### **2. Toitures**

Elles devront au minimum avoir deux pans.

De larges débords seront prévus notamment du côté des vents dominants.

La couleur des toitures devra être en harmonie avec l'environnement : brun, vert ou gris.

## **ARTICLE 12**                    **STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être prévu en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE 13**                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **ARTICLE 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de COS.

Toutefois chaque construction devra avoir une SHON maximale de :

- 150 m<sup>2</sup> en U<sub>D1</sub>,
- 250 m<sup>2</sup> en U<sub>D2</sub> - U<sub>D3</sub>

Lorsque la construction comportera un étage, la SHON de celui-ci représentera au maximum 1/3 de la SHON totale.

Il n'est pas fixé de SHON maximale pour les équipements publics.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>S</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>S</sub> correspond aux zones d'activités. En fonction de leurs caractéristiques, quatre zones U<sub>S</sub> ont été définies à savoir :

- la zone U<sub>S1</sub> : zone d'activités industrielles et artisanales
- la zone U<sub>S2</sub> : zone d'activités artisanales, commerciales, de services et d'hôtellerie,
- la zone U<sub>S3</sub> : zone de commerces, de bureaux et de services
- la zone U<sub>S4</sub> : zone de bureaux et services
- la zone U<sub>S5</sub> : zone de commerces et de services

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles strictement nécessaires à l'activité,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts et décharges,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

En U<sub>S2</sub> et U<sub>S5</sub> :

- Toutes les activités industrielles lourdes dites de transformation.
- Pour la zone AU<sub>S2</sub> autour du PROGT : pour les activités artisanales, seules celles portant sur le tourisme sont autorisées.

En U<sub>S3</sub> :

- Toutes les activités industrielles lourdes dites de transformation,
- Toutes les activités artisanales et les dépôts, stockage de matériel, matériaux et marchandise

En U<sub>S4</sub> :

- Toutes les activités industrielles lourdes dites de transformation,
- Toutes les activités artisanales et les dépôts, stockage de matériel, matériaux et marchandise
- Toutes activités de commerce (ou secteur tertiaire marchand de produits) ;
- Toutes constructions à vocation d'habitation.

### **ARTICLE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I- Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

## **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les lotissements d'activités.
2. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir.
3. Les bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou collectif, sous réserve de ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement.

## **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places,
2. Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant,
3. Les constructions (type local poubelle, poste d'accueil ou de sécurité), à condition que, soit leur surface Hors Oeuvre Brute maximale soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, soit leur Surface Hors Oeuvre Nette maximale soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.  
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

##### **1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En Us<sub>4</sub>, tout accès direct à la route nationale 1 sera interdit.

##### **2. Voirie**

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

- La largeur minimale de l'emprise sera de 12 m ;
- En Us<sub>4</sub>, la largeur minimale de l'emprise sera réduite à **10 mètres**.

Une aire de retournement sera prévue pour les voies en impasse afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Cette aire de retournement devra être localisée en limite séparative afin de permettre le désenclavement des parcelles contiguës si besoin est.

De plus, en Us<sub>4</sub>, la voirie de desserte à créer dans le cadre du projet de Park Way devra être compatible avec les prescriptions édictées dans le cadre des orientations d'aménagement relatives au projet de Park Way.

### **ARTICLE 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau**

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

## 2. Assainissement eaux usées

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

## 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

Par ailleurs, en Us5, des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Si cela est nécessaire, le pétitionnaire devra mettre en place, pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

## 4. Autres réseaux

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

En Us4 et Us5, les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

## **ARTICLE 5**

### **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles est réglementée par le Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au présente P.L.U.

## **ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront à chaque terrain issu de division conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

En Us1, Us2 et Us3, les constructions devront s'implanter à :

- 40 m à l'axe de la nationale dans les zones agglomérées,
- 75 m à l'axe de la nationale dans les zones hors agglomération.

En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul par rapport à l'alignement d'au moins 7,50 m, sauf pour les cas où le plan d'alignement s'applique.

Ces règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne seront pas applicables aux bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou collectif.

En Us4, l'implantation des constructions devra observer un recul de 40 mètres par rapport à l'axe principal de la route nationale 1 et rester compatible avec les orientations d'aménagement.

Par rapport à l'axe de la voie de desserte interne à l'aménagement, l'implantation des constructions devra respecter une distance minimale de 12 mètres (cf. orientations d'aménagement).

Les constructions annexes visées à l'article 2 peuvent s'implanter en limite d'emprise de la voie de desserte interne précitée.

Pour la zone AUS2 autour du PROGT : les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de liaison PROGT/CHAUMIERE, et à 10 mètres minimum de la limite entre l'espace public et privé.

D'une manière générale, l'implantation des bâtiments, installations et ouvrages devront respecter une distance de sécurité minimale par rapport aux voies. Leur implantation pourra être refusée s'ils présentent des risques pour la circulation de véhicules terrestres ou aériens, notamment par un paysagement de leurs façades.

En US5, les constructions devront observer un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la nationale. En bordure des autres voies, les constructions observeront un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte d'au moins 7,50 m. L'article R123-10-1 s'applique, ce qui signifie que ces règles s'appliquent à l'ensemble du terrain objet d'un lotissement ou permis groupé valant division.

## **ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf en Us5, les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, conformément à l'article R.123-10-1 du CU.

Dans tous les cas, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

De plus, en Us4, les constructions s'implanteront dans une « bande de constructibilité » définie au Plan 2 de l'orientation d'aménagement relative au projet de Park Way.

Les constructions annexes citées à l'article 2 peuvent s'implanter en limite d'emprise de la voie de desserte interne du projet.

#### **ARTICLE 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ;**

Les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, ainsi que la règle énoncée par l'article R.123-10-1 le permet.

En Us4, la distance séparant les bâtiments non contigus est comptée horizontalement au nu du mur au point le plus proche de la construction en vis à vis.

Cette distance correspond à la plus grande distance, depuis la base de l'un des bâtiments, obtenue par la projection à 45° de tout point de l'autre bâtiment, et réciproquement.

La plus grande des 2 distances projetées à partir des 2 bâtiments devra être prise en compte.

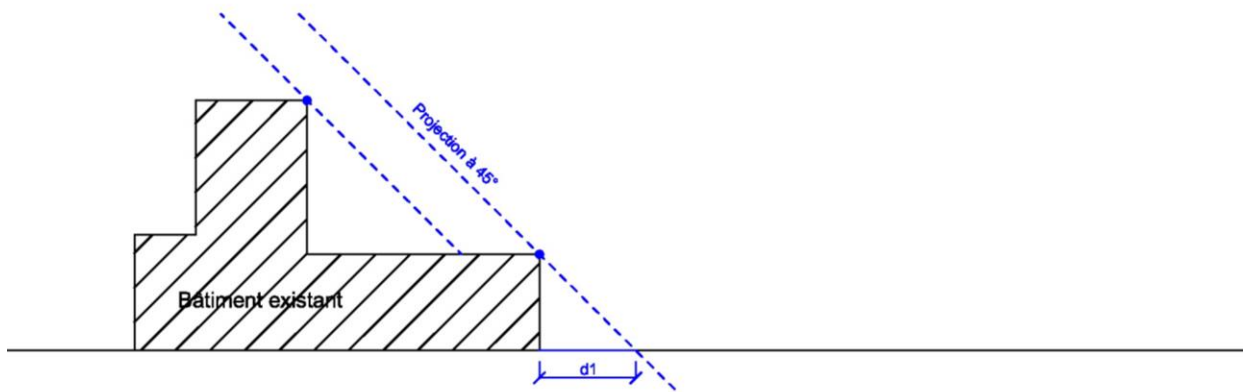
$d1 = d2 \} \text{ distance} = d1=d2 \geq 4 \text{ m}$

$d1 > d2 \} \text{ distance} = d1 \geq 4 \text{ m}$

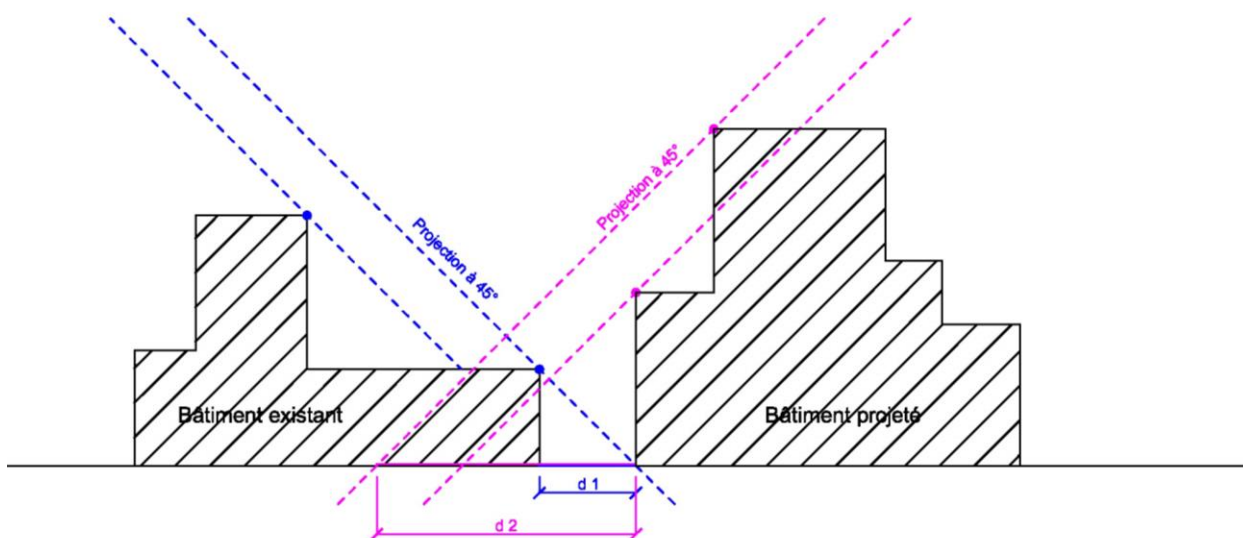
$d2 > d1 \} \text{ distance} = d2 \geq 4 \text{ m}$

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

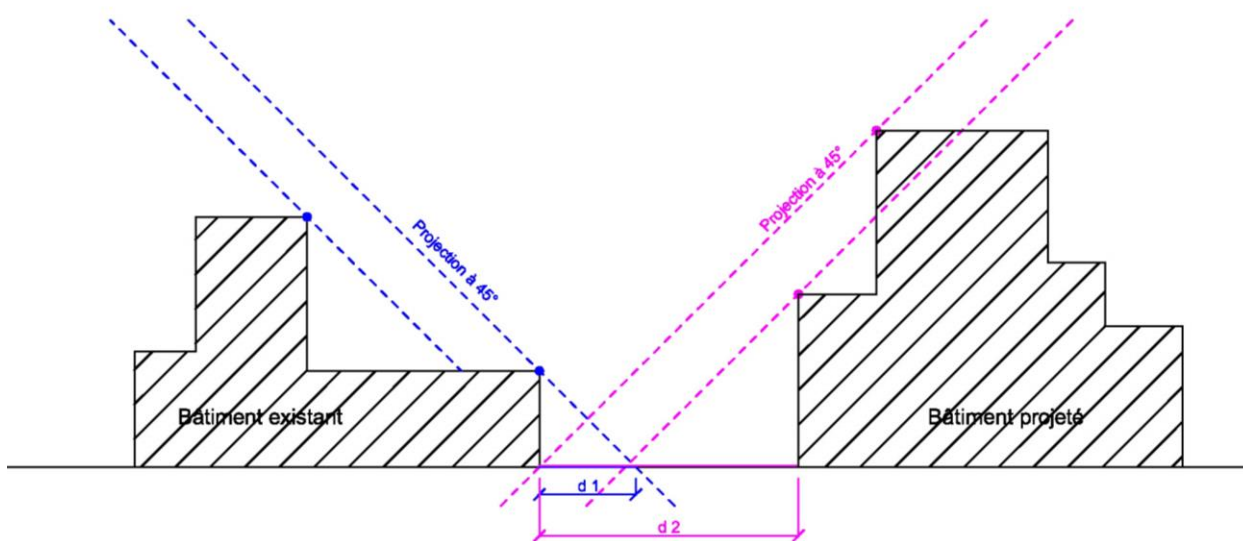
Les constructions annexes visées à l'article 2, pourront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de tout autre bâtiment, sans tenir compte de leur hauteur respective.



**ETAPE 1 : Bâtiment existant**



**ETAPE 2 : Hypothèse de positionnement du bâtiment projeté par rapport à la projection à 45° des hauteurs du bâtiment existant**



**ETAPE 3 : Ajustement du positionnement du bâtiment projeté par rapport à la projection à 45° de ses propres hauteurs, imposant un recul plus important que la projection des hauteurs du bâtiment existant**

## **ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Les règles d'urbanisme édictées au présent article ne s'appliqueront pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chaque terrain issu de la division, ainsi que la règle énoncée par l'article R.123-10-1 le permet.

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de l'unité foncière constituant le terrain d'assiette du projet.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

## **ARTICLE 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**En Us<sub>1</sub>** : La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 15 m.

**En Us<sub>2</sub> - Us<sub>3</sub>** : La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

**En Us<sub>4</sub>**, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 11 m par rapport au terrain naturel, sans dépasser 3 niveaux.

**En Us<sub>4</sub>**, afin de masquer les équipements techniques, édicules d'ascenseur, ou encore, d'assurer une protection thermique complémentaire, une sur-toiture partielle est autorisée, dont la hauteur n'est pas réglementée.

**En Us<sub>5</sub>**, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 14 m par rapport au terrain naturel, sans dépasser 3 niveaux et dans le respect des servitudes radioélectriques et de protection contre les obstacles.

La hauteur des constructions annexes visées à l'article 2 ne pourra dépasser 2,80 mètres par rapport au terrain naturel, à l'égout ou acrotère.

## **ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages, dans le respect des préconisations édictées par l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Dans le même sens, en Us<sub>4</sub>, il sera préconisé la préservation d'espaces vides entre les séquences bâties, en compatibilité avec les éléments contenus dans les orientations d'aménagement

Ainsi, des règles définissant un rythme de succession de pleins et de vides, préservant des vues et percées, sont édictées dans le cadre des orientations d'aménagement relatives au projet de Park Way.

Les bâtiments doivent présenter un aspect compatible avec le caractère urbain de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.).

#### **1. Saillies**

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles ne soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être installées sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

En Us<sub>4</sub>, les équipements techniques (édicules d'ascenseurs, climatiseurs) sont interdits au sol et autorisés en toiture à la condition d'être masqués par un acrotère ou une sur-toiture.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures pourront être édifiées à 1,80 m sur façade.

Cette hauteur pourra être portée à 2 m en limite séparative ou en mitoyenneté.

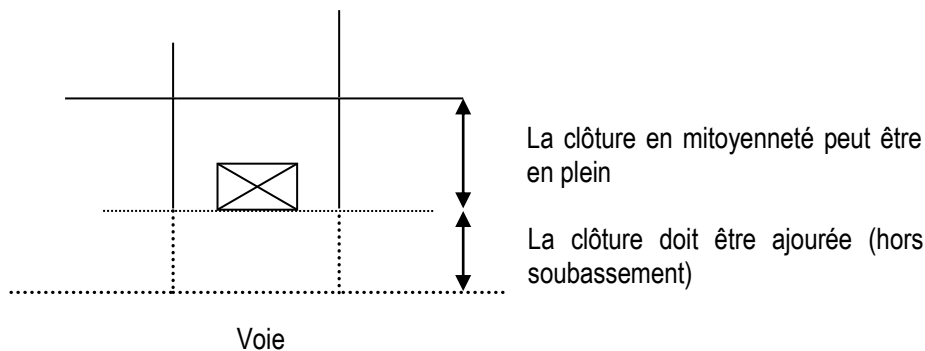
Elles seront constituées de :

- un soubassement d'une hauteur maximale de 0.60 m,
- le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés galvanisés ou rilsanisés.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

En Us4, les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1,60 mètres. Elles seront composées d'un soubassement d'une hauteur maximale de 30 centimètres, surmonté d'une surface ajourée sur la hauteur restante. Il pourra s'agir de panneaux de grillage, de lisses en bois, de barreaudages ... Cette clôture pourra, éventuellement, être doublée d'une haie végétale. Elles ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

En Us5, les clôtures en mitoyenneté pourront être maçonnées en plein sur toute leur hauteur qui ne pourra excéder 2m. Cependant, les clôtures longeant par exemple les parcs de stationnements situés en façade respecteront les prescriptions de hauteur de soubassement/plein des zones Us1 à 3, tout comme les clôtures en façades sur voie (cf. schéma ci-dessous)



### **3. Toitures**

La teinte des toitures sera fixée lors de l'instruction du permis de construire.

En Us4, les teintes de toitures autorisées sont dans les nuances de gris.

Par ailleurs, les pentes de toiture devront présenter soit une pente inférieure ou égale à 5%, soit une géométrie inversée. Dans ce cas aucun pourcentage de pente n'est imposé, tout comme dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques. Ces règles ne s'appliquent pas aux sur-toitures.

### **4. Couleurs et matériaux**

Les façades devront présenter un aspect fini et leur tonalité sera définie avec la collectivité.

Sur les façades, les matériaux peints ou collés sont interdits, de même que l'emploi du carrelage.

En Us4, toute maçonnerie, bétons, ciments ou enduits peints en façade sont à éviter.

L'utilisation de bardages, clins, vêtements ou autres matériaux montés à sec est préconisée.

### **5. Murs pignons**

Ils devront être traités avec la même qualité que les façades avant et arrière du bâtiment.

## **ARTICLE 12**

## **STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les logements strictement nécessaires à l'activité il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement, de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Concernant les équipements publics, le stationnement devra répondre aux besoins spécifiques de chacun d'eux.

En Us<sub>4</sub>, les stationnements seront réalisés soit sur le terrain d'assiette soit dans un environnement immédiat, dans la limite de 20 %, dans le calcul correspondant aux besoins de chaque parcelle ou lot.

En Us<sub>5</sub>, les stationnements seront réalisés soit sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions doivent s'accompagner de la réfection des trottoirs qui les bordent conformément aux prescriptions contenues dans l'autorisation de voirie nécessaire, délivrée par le gestionnaire de la voirie lorsque que ceux-ci auront été dégradés durant la durée des travaux.

Les surfaces libres de toute construction devront être entretenues, ainsi que les aires de stationnement qui doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

En Us<sub>4</sub>, en référence au Plan 2 des orientations particulières relatives à la réalisation du projet de Park Way, un filtre écran, constitué de haie et arbres, devra être planté dans la bande de recul imposée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Les arbres dont la hauteur est inférieure à 2 mètres pourront être plantés à une distance minimale de la limite séparative de 50 centimètres.

Les arbres dont la hauteur est supérieure à 2 mètres devront être plantés à une distance minimale de la limite séparative de 2 mètres.

Au sein de la bande de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les espaces de stationnement devront être agrémentés de 1 arbre pour 2 places de parking.

En dehors de la bande de recul par rapport aux limites séparatives, un arbre devra être planté pour 5 places de stationnement.

Pour la zone AUS2 autour du PROGT, 25% de l'espace libre (hors construction, parking et voies d'accès) devront être plantés et aménagés en espace paysager.

En Us<sub>5</sub>, les espaces libres de toute construction et installations doivent être aménagés en espace verts et les boisements doivent faire l'objet de compositions paysagères sur 50 % de la surface restante minimum.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>T</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>T</sub> est exclusivement constituée par le secteur dit « Le Plateau » de la future ZAC La Chaumière – Le Plateau est constitué par le morne de La Chaumière et est strictement délimité par une voirie primaire existante réalisée en 2002 et achevée en 2004.

Le Plateau sera exclusivement destiné à recevoir des occupations et utilisation du sol à usage d'activités tertiaires et d'équipements. (bureaux, services, activités tertiaires, activités libérales, équipements).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières,
- L'abattage d'arbre sans autorisation administrative,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- Les installations classées,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole,
- Les terrains de campings et caravaning,
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une construction autorisée,
- Les constructions à usage d'habitation non intégrées à une construction autorisée et non exclusivement liées au gardiennage de la construction autorisée,

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions à usage de bureaux, de services, d'activités tertiaires,
- Les équipements publics,
- Les constructions à usage d'habitation si celles-ci sont intégrées à une construction à usage de bureaux, de services, d'activités tertiaires, ou à un équipement public à la condition exclusive et nécessaire qu'elle soit liée au gardiennage de cette dernière ou de ce dernier.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **ARTICLE 3** ACCES ET VOIRIES

Le plan d'accès et de voirie à la construction depuis les voiries secondaires futures réalisées au titre de la future ZAC sera examiné par la Commune et l'Aménageur et devra respecter les principes suivants :

- l'accès visiteur s'effectuera en partie haute du bâtiment à partir de l'espace public central paysager comportant des aires de stationnement et de dépose minute ;
- l'accès service s'effectuera en partie basse du bâtiment à partir des aires de stationnement couvertes ou non couvertes du personnel,
- des rampes piétons et escaliers mettant en relation ces deux accès.

Ces accès seront dimensionnés dans le respect des normes en matière de lutte contre l'incendie, de secours publics, d'enlèvement des ordures ménagères, distribution postale, et en cohérence avec l'utilisation projetée du bâtiment.

Le plan d'accès et de voirie fera l'objet d'une validation spécifique de la Commune et de l'Aménageur.

### **ARTICLE 4** DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction sera desservie par les réseaux :

- d'assainissement des eaux usées,
- d'assainissement des eaux pluviales,
- d'adduction d'eau potable,
- d'électricité,
- de téléphone et de télédistribution,
- d'éclairage public,
- de défense incendie.

Le plan de desserte par les réseaux fera l'objet d'une validation spécifique de la Commune et de l'Aménageur.

### **ARTICLE 5** FORME ET SURFACE DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Sans Objet

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

Sans Objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 9** **EMPRISE AU SOL**

Le plan d'implantation de la construction sur un îlot délimité par le CCCT conformément à l'article 5 du présent règlement sera examiné par la Commune et l'Aménageur et devra respecter les principes suivants :

- la construction sera implantée dans la ligne de pente du terrain.
- l'assise de la construction reposera sur la ligne de niveau la plus haute touchée par l'emprise du bâti,

Le plan d'implantation de la construction fera l'objet d'une validation spécifique de la Commune et de l'Aménageur.

**ARTICLE 10** **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS – VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Le projet volumétrique de la construction sera instruit par la Commune et l'Aménageur et devra respecter les principes suivants :

- La construction sera constituée d'un volume linéaire comportant deux niveaux ; la hauteur de ce volume linéaire n'excèdera pas 9 mètres hors toiture décollée.
- Le volume, faiblement encastré dans le sol en partie haute, se détachera du sol en aval et reposera sur une grande partie de sa surface par l'intermédiaire de pilotis.

Le projet de volumétrie de la construction fera l'objet d'une validation spécifique de la Commune et de l'Aménageur.

**ARTICLE 11** **ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions sera examiné par la Commune et l'Aménageur et devra respecter les principes suivants :

- l'impact de la maçonnerie apparente sera réduite au strict minimum et ne devra excéder plus de 15 % de la surface des façades hors socle du bâtiment,
- la couverture décollée sera caractérisée par deux bandes couvrant longitudinalement le bâtiment,
- Ces bandes seront détachées de la toiture-terrasse en acrotère et présenteront un large débord du nu extérieur de la façade.

Le projet fera l'objet d'une validation spécifique par la Commune et l'Aménageur.

**ARTICLE 12** **STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 13**      ESPACES LIBRES

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>AEROPORT</sub>

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone U<sub>AEROPORT</sub> correspond au secteur aéroportuaire de Rochembeau.

Cette zone est destinée à recevoir des activités liées à l'aéroport ainsi que des établissements industriels et techniques, des entrepôts et des activités artisanales, ainsi que les activités militaires de la base aérienne 367.

Il s'agit d'une zone équipée :

- de bâtiments administratifs et techniques et commerciaux liés à l'aéroport,
- d'une base aérienne militaire,
- de centres de stockage de marchandise, ou d'entrepôts et d'activités liées au fret et aux transports
- de lieux de stockage de carburant.

Les conditions d'occupation du sol sont déterminées en fonction des contraintes et des servitudes liées aux activités de la zone aéroportuaire et militaire.

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions et de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis à vis des personnes et des biens et vis à vis de l'environnement urbain et naturel proche.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation sauf pour direction, surveillance et gardiennage, et hébergement du personnel des services concernés par la plateforme de Rochembeau, et sauf celles autorisées avec conditions particulières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

### **ARTICLE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I - Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme

##### **II Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après**

1. Les constructions, lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, de commerce, d'artisanat, de services, ou les hôtels
2. les dépôts ou entrepôts
3. Les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation détruits par incendie, selon une surface et une affectation identique au bâtiment d'origine.
4. Les travaux d'extension de constructions d'habitation à condition de maintenir leur vocation et dans les limites fixées

5. Les équipements d'intérêt collectif ou de service public, ou les infrastructures susceptibles d'être liées à la zone
6. Les installations classées dès lors que le niveau de nuisance reste compatible avec la vocation de la zone
7. Toute installation liée et nécessaire aux activités aéroportuaire ou militaire

**III – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous les conditions suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
  - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées,
  - que leur surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 100m<sup>2</sup> en général, cette limite ne concerne pas les constructions pour les personnels militaires, de l'aviation civile et des services concernés par la plateforme de Rochembeau.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues aux 2 alinéas précédents et existantes avant le PLU peuvent faire l'objet de régularisation, de réhabilitation et d'extension dans la mesure où cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON actuelle.
4. Les constructions destinées aux activités autres que l'habitat et existantes avant le PLU peuvent faire l'objet de régularisation, de réhabilitation et d'extension dans la mesure où cette extension ne dépasse pas 30% de la SHON actuelle.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

##### **I - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application des articles 682, 683 et 684 du code civil

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### **II – Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aménagés aux caractéristiques suffisantes et adaptées :

- aux opérations que ces voies doivent desservir,
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : elles auront une emprise de 12 m au moins. Cette largeur pourra être réduite à 6m lorsque la voie ne dessert qu'une seule parcelle.

La longueur de voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **ARTICLE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Ce réseau sera conforme aux conditions d'intervention des services de lutte contre l'incendie.

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposée à tout projet de construction ou d'aménagement au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

#### **2. Assainissement**

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

#### **4. Électricité – Téléphone – Éclairage public**

L'aménagement et le raccordement aux réseaux seront assujettis aux dispositions fixées par le concessionnaire. Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain

L'aménagement d'un réseau d'éclairage public sera exigé pour toute opération générant la création d'espaces publics ou privés à usage public.

#### **5. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

#### **6. Télédistribution**

Une seule antenne collective de télévision et de radio sera admise par immeuble ou par groupe d'immeuble.

### **ARTICLE 5**

#### **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

Sans objet

### **ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de :

- 75 m de l'axe de la RN
- 35 m de l'axe du RD
- 15 m de l'axe de RC
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

### **ARTICLE 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations sont implantées en fonction des contraintes et servitudes liées aux activités aéroportuaires,

Notamment :

L'implantation des constructions devra s'effectuer à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ;**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres :

- d'au moins 6m lorsque l'une d'elle est à usage d'habitation
- d'au moins 5m dans les autres cas.

#### **ARTICLE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'extension n'excèdera pas 30% de l'emprise totale de la construction existante avant l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE 10**                    **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 2 niveaux (R+1).  
Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

#### **ARTICLE 12**                    **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est déterminé en fonctions des contraintes liées aux activités aéroportuaires.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **ARTICLE 13**                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum

Au moins 20% de la surface des parcelles ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées et convenablement entretenus.

Les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant un écran

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

La SHON de l'extension autorisée ne devra pas être supérieure à 30% de celle de la construction existante avant l'approbation du PLU.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>PORT</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone U<sub>PORT</sub> correspond au secteur du port maritime du Larivot ainsi qu'à la zone militaire du débarcadère de Stoupan. Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, techniques, et militaires, des entrepôts et des activités artisanales.

Il s'agit d'une zone équipée :

- d'ensembles administratifs liés au port et aux activités militaires
- de centre de stockage de marchandise ou d'entrepôts
- de lieux de stockage de carburant

Les conditions d'occupation du sol sont déterminées en fonction des contraintes et des servitudes liées aux activités de la zone portuaire et militaire

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles liées au gardiennage et aux activités militaires,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **I- Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;

##### **II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les constructions, lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt ;
2. Les équipements d'intérêt collectif, ou les infrastructures susceptibles d'être liées à la zone ;
3. Les installations classées dès lors que le niveau de nuisance reste compatible avec la vocation de la zone ;
4. Toute installation liée et nécessaire aux activités portuaires et militaires

##### **III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous les conditions suivantes :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ;
  - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux activités et établissements auxquels elles sont liées,
  - que leur surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 100m<sup>2</sup> en général, leur surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 100m<sup>2</sup> en général, cette limite ne concerne pas les constructions pour le militaire.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 3

#### ACCES ET VOIRIES

##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application des articles 682, 683 et 684 du code civil

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aménagés aux caractéristiques suffisantes et adaptées :

- aux opérations que ces voies doivent desservir,
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : elles auront une emprise de 12m au moins. Cette largeur pourra être réduite à 6m lorsque la voie ne dessert qu'une seule parcelle.

La longueur de voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### ARTICLE 4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs où la topographie est défavorable, l'avis du gestionnaire du réseau sera nécessaire pour la prise en charge par le pétitionnaire d'un équipement adapté aux contraintes de distribution. Ce réseau sera conforme aux conditions d'intervention des services de lutte contre l'incendie.

La création d'un dispositif de lutte contre l'incendie pourra être imposé à tout projet de construction ou d'aménagement au regard de ses caractéristiques et de sa localisation par rapport au réseau existant.

## 2. Assainissement

### a. Eaux usées

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement séparatif chargé d'évacuer l'ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) à l'exclusion de toutes les eaux pluviales d'origine publique ou privative

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif devra être créé dans le respect du règlement sanitaire départemental et conformément au schéma directeur d'assainissement. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit quand un réseau collectif sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

### b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur lorsqu'il existe. Les ouvrages devront respecter dans ce cas les indications fournies par la collectivité. En particulier, tout projet devra prendre en compte l'organisation naturelle du réseau ainsi que les contraintes de drainage du bassin versant amont.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du constructeur qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et aux contraintes d'entretien. A savoir, en dehors de l'emprise du canal existant ou à créer : libération d'espaces sur berges libres de toute occupation, ayant au moins une largeur de 5m sauf en cas d'aménagement spécifique permettant un entretien normal

## 3. Électricité – Téléphone – Éclairage public

L'aménagement et le raccordement aux réseaux seront assujettis aux dispositions fixées par le concessionnaire

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront souterrains

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain

L'aménagement d'un réseau d'éclairage public sera exigé à mettre partout pour toute opération générant la création d'espaces publics ou privés à usage public.

### **ARTICLE 5**

#### **SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 7,50 m de l'axe des différentes voiries

### **ARTICLE 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

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

Sans objet.

**ARTICLE 9****EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 2 niveaux (R+1)  
Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur n'est pas réglementée.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage urbain ou naturel.

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>B</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>B</sub> est constituée à partir d'une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine. Elle se situe à proximité du centre ville de Matoury sur sa partie ouest (les Ecartés de la Désirée) à Concorde et aux Loussais.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif d'un renforcement du pôle de vie du Centre ville et du quartier de Concorde.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>B</sub> du présent règlement.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone U<sub>B</sub> : densité élevée, une implantation continue ou discontinue, etc.

**AUSSI, LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U<sub>B</sub>.**

Le secteur AU<sub>bc</sub> concerne les zones d'extensions urbaines (anciennes IIAU et AUB notamment). Les dispositions générales du règlement de la zone UB s'appliqueront dans le secteur AU<sub>bc</sub> avec les dérogations et variations indiquées au présent règlement. Cette zone comprend le secteur de la ZAC de Concorde Nord et le secteur Ouest-Bourg.

Dans le secteur AU<sub>bc</sub>, le règlement est précisé par le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, accompagné des fiches d'îlots de prescriptions urbanistiques, joint au dossier de Réalisation de la ZAC de Concorde Nord.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

### **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

### **2. Voirie – dispositions particulières applicables au secteur AU<sub>bc</sub> :**

Les voies sont définies par le plan de voirie de la ZAC inscrit dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.

L'emprise des voies en impasse sera au minimum de 8m.

L'emprise des voies primaires, secondaires et tertiaires sera au minimum de 10m avec une chaussée fixée à :

- 6 m pour les voies primaires
- 5,5m pour les voies secondaires
- 5m pour les voies tertiaires.

Un plan d'emprise des espaces publics et voiries spécifique au secteur AUbc (ZAC de Concorde NORD) est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury

#### **ARTICLE 4**      **DESERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

#### **ARTICLE 5**      **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

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

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

##### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc:**

En bordure de voies, les constructions observeront un recul de 3 mètres minimum excepté pour celles comportant des commerces, activités, services qui pourront s'implanter à l'alignement.

L'implantation des constructions est précisée pour chacun des îlots dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères et les fiches d'îlots de prescriptions urbanistiques du dossier de Réalisation de la ZAC.

#### **ARTICLE 7**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

##### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc:**

##### **1-Les constructions sur limites séparatives :**

En AUbc :

Les pignons aveugles des constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans ce cas, les constructions pourront être édifiées sur un linéaire maximum de 25 m en parallèle de l'alignement.

##### **2-Les constructions en retrait des limites séparatives :**

En AUbc :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 2,50 m des limites séparatives en tout point du bâtiment (hors débords de toiture).

Les constructions implantées sur les parcelles constituant le front extérieur de la ZAC, à l'exception des parcelles situées au sud de la Crique Concorde, devront respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport au fond de parcelle.

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

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

#### **ARTICLE 9**      **EMPRISE AU SOL**

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

## **ARTICLE 10** HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc :**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 11,50 mètres pour les collectifs ou maisons superposées et 7,50 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande.

La hauteur au faîtage du toit ne pourra excéder 14,50 mètres pour les collectifs ou maisons superposées et 11 mètres pour les maisons isolées, accolées ou en bande.

Les typologies et hauteurs des constructions de la ZAC sont précisées dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.

Un plan d'épannelage spécifique au sous-secteur AUbc (ZAC de Concorde Nord) est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury

## **ARTICLE 11** ASPECT EXTERIEUR

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc :**

Le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC précise le traitement extérieur des constructions implantées dans la ZAC de Concorde Nord.

#### **1. Les clôtures**

Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale (mêmes niveaux de finitions et de teintes). Les clôtures seront obligatoires sur les limites de parcelles donnant sur les espaces publics.

Les piliers du portail, le portail, les coffrets techniques et les boîtes à lettres devront s'intégrer harmonieusement dans la composition des clôtures.

Les clôtures implantées en limite de propriété donnant sur les espaces publics seront constituées d'un muret de 0,60m surmonté d'un dispositif ajouré et ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur totale.

Les clôtures situées en limite séparative de parcelles seront pleines dans les zones d'intimité à préserver, ou constituées d'un dispositif ajouré doublé de plantations grimpantes ou haies. Les hauteurs globales pourront varier de 1,6 à 1,8 mètres.

#### **2. Éléments architecturaux**

On recherchera l'intégration **d'espaces intermédiaires**, d'éléments tampons : loggias, balcons, terrasses, jardins, escaliers extérieurs, coursives.

Des claustras (partiels, complets, fixes, coulissants), pergolas pourront les accompagner dans cette démarche avec leur apport dans les effets de transparence et de lumière.

**Les toits**, largement débordants, dont la pente moyenne sera comprise entre 10° et 30°, seront principalement traités avec des éléments à pan simple. Ils seront agrémentés de jeux de décalage qui assureront à la fois des compléments de lumière et de ventilation. Ces décalages se localiseront entre deux versants opposés ou également sur un même versant. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les imitations de matériaux seront proscrites (shingle ou bardeau bitumé).

#### **3. Les matériaux**

La maçonnerie enduite ou revêtue d'un parement noble (bardage bois ...) constituera l'élément de base de la structure. L'emploi sans enduit ou sans revêtement noble ne sera pas accepté.

Les imitations de matériaux seront proscrites.

#### **4. Les teintes**

Les matériaux devront, par leur aspect et leur teinte, assurer l'objectif de réaliser un ensemble unitaire. Les teintes extérieures des enduits de façades maçonnées seront claires.

Des touches de couleurs seront tolérées.

Les teintes des tôles de toitures se limiteront à une gamme traditionnelle de rouge (acajou, rouge, rouge vif, rouge tuile, rouge brique ...) ou à une gamme froide (gris, bleu, vert).

L'usage du verre-miroir ou teinté est proscrit.

## 5. Éléments techniques et petits locaux collectifs

Les éléments techniques tels que les coffrets EDF, les compteurs d'eau, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les clôtures.

Les installations techniques collectives telles que les locaux poubelles, les boxes à vélos, devront être traitées en harmonie avec les constructions principales et être présentés au même titre que la construction principale dans le Permis de Construire. Un effort de conception architecturale, d'intégration paysagère et une harmonie des matériaux et des teintes choisis sera exigé aux opérateurs.

### **ARTICLE 12** STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

#### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc :**

Les fiches d'îlots annexées au Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC précise les besoins et implantations préférentielles des zones de stationnement sur chaque îlot de la ZAC de Concorde Nord.

Le stationnement sera réalisé prioritairement sur chaque lot.

Chaque fiche de lot de cession de parcelle précisera aux constructeurs le minimum de places à retrouver sur leur emprise (sur la base d'une place par logement pour les habitations).

- Pour conserver une identité urbaine, un complément de places sera assuré sur l'espace public pour respecter les besoins définis ci-dessous :
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ainsi que les commerces, une place de stationnement pour 40 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction.
- Pour les établissements médico-sociaux, hospitaliers, une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les établissements hôteliers, 1 place de stationnement pour une chambre.
- Pour les écoles du 1er degré, une place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison d'un mètre carré pour 2 élèves.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

#### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc :**

Les espaces privatifs ou communs non bâtis seront aménagés en vue de l'agrément des usagers avec un traitement de qualité intégrant les places de stationnement.

Ils comporteront mobilier urbain, éclairage, espaces verts avec des arbres et arbustes.

Un nombre d'arbre minimum pourra être défini dans les prescriptions particulières précisées dans le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Se référer aux dispositions générales de la zone UB

#### **Dispositions particulières applicables au secteur AUbc :**

Il n'est pas fixé de COS pour les îlots définis par la nomenclature EP01 à EP07, EPA01 à EPA03, HA01 à HA04 et H01 à H40.

Rappel de la nomenclature des Equipements Publics EP :

EP01 : Entrée sud du quartier	EP05 : Groupe scolaire
EP02 : Maison de quartier	EP06 : Plateau sportif
EP03 : Réserve foncière pour un équipement	EP07 : Maison de quartier
EP04 : Equipement sportif et de loisirs	

Rappel de la nomenclature des Equipements & Services Privés EPA :

EPA01 : Hôtel	EP04 : Equipement sportif et de loisirs	EP05 : Groupe scolaire
EPA02 : Pépinière d'entreprises	EP06 : Plateau sportif	EP07 : Maison de quartier
EPA03 : EHPAD		

Rappel de la nomenclature des Ilots d'Habitat collectifs intégrant des commerces, services en RDC. Ces îlots sont situés de part et d'autre de l'axe N-S central de la ZAC.:

HA01 : Ilot mixte situé à l'angle NE de la place Sud  
HA02 : Ilot mixte situé à l'angle NO de la place Sud  
HA03 : Ilot mixte situé au nord de l'îlot HA02, côté ouest de l'axe central de la ZAC  
HA04 : Ilot mixte situé au nord de l'îlot HA03, côté ouest de l'axe central de la ZAC, au contact de la place nord:

Les îlots numérotés H01A, H01B, H02 à H40 correspondent aux îlots d'Habitat individuel, individuel groupé et collectifs déclinés en densité décroissante du cœur de la ZAC vers les contreforts boisés.

Les Surfaces hors œuvre nette maximale par îlot de la ZAC sont précisées dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères joint au dossier de Réalisation de la ZAC.

Un plan des SHON spécifique au secteur AUbc (ZAC de Concorde) est annexé aux documents graphiques du PLU de la ville de Matoury.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>c</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>c</sub> correspond à un secteur situé en périphérie du centre ville ou des zones à développer (Chemin Mogès-Stoupan) et est caractérisé par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou illégal.

Les secteurs concernés par ce zonage :

- Extension Sicama,
- Stoupan Macrabo,
- Mogès centre

L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>c</sub> du présent règlement.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmé sur la base du dispositif réglementaire de la zone U<sub>c</sub> : densité moyenne, une implantation discontinue, etc.

**AUSSI, LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U<sub>c</sub>.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>D</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>D</sub> couvre deux types de secteurs :

- le secteur dit de la Chaumière, ancien lotissement agricole urbanisé de façon très extensive sur des parcelles de 4000 m<sup>2</sup>,
- le secteur de Stoupan, zone naturelle anciennement agricole, mais qui a souffert d'un développement linéaire le long de la RN2, de la RD 6 et du Chemin Mogès, mitant tout le secteur.

La pression urbaine développée par le phénomène de périurbanisation (travailler en ville, habiter à la campagne) a décidé la collectivité à ouvrir ces vastes zones à l'urbanisation, mais à une urbanisation contrôlée sur une parcellaire lâche et dans un souci d'insertion paysagère.

C'est le dispositif réglementaire de la zone U<sub>D</sub> qui se déclinera dans ce secteur avec la particularité du maintien d'une superficie minimum constructible, et l'intégration des constructions dans l'environnement.

Compte tenu de son caractère naturel et donc de l'absence ponctuel de viabilisation, l'urbanisation de ce site ne sera autorisé que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve :

- Du respect des orientations définies,
- De la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires,
- Du respect du règlement de la zone U<sub>D</sub> du présent règlement.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>D1</sub> :

- Entrée de la Chaumière- Les Loussais,
- Entrée centre ville,
- Matoupan,
- Chemin Mogès.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>D2</sub> :

- La Chaumière,
- RN2-Paramana,
- Entrée Stoupan(début CD6).
- Chemin Mogès.

Les secteurs concernés par le zonage AU<sub>D3</sub> :

- Fond de la Chaumière,
- Stoupan-Mogès,
- Entrée Stoupan(début CD6).
- Chemin Mogès.

**AUSSI, LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U<sub>D</sub>.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>R</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>R</sub> est une zone d'habitat informel dans laquelle le bâti existant présente un état généralement précaire voir insalubre et s'inscrit à proximité des secteurs urbanisés bien organisés et suffisamment desservis. Les objectifs d'intégration urbaine, sur la base des principes de mixité et de diversité, passent par la mise en œuvre d'une démarche d'ensemble de restructuration / renouvellement visant notamment la création ou la modernisation des réseaux de desserte, l'amélioration de la trame bâtie et de l'habitat et une modulation des formes et des densités.

La constructibilité de la zone est en conséquence subordonnée à la réalisation des équipements de desserte.

Cette zone concerne les secteurs de :

- Cogneau Lamirande,
- La Cottonnière nord (parcelles cadastrées section AB 12 et AB 62)
- La PIDEG,
- La Petite Chaumière
- La Levée

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'élevage, mêmes sommaires,
- Les carrières,
- L'abattage d'arbre sans autorisation administrative,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- Les terrains de camping et de caravaning.

### ARTICLE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **I- Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **II- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

1. Les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'une opération d'aménagement ou de restructuration d'ensemble, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2. Les occupations et utilisation du sol peuvent être autorisées lorsque la desserte en voirie et en réseaux d'eau potable et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement eaux usées, existe à proximité du projet et présente une capacité suffisante.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### **ARTICLE 3**

#### **ACCES ET VOIRIES**

Tout nouvel accès doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

##### **1. Accès**

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques devront être aménagés sur la voie où ils présentent le moins de gêne pour la circulation publique. Ils pourront être limités en nombre dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès devront être adaptés et aménagés en fonction des besoins de l'opération.

##### **2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile sera adaptée aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE 4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Eau**

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

##### **2. Assainissement eaux usées**

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et aux spécifications techniques fournies par la collectivité en charge de l'assainissement.

- Pour les maisons individuelles, une notice technique décrivant la filière d'assainissement autonome sera jointe à la demande de permis de construire. Le dispositif d'épandage ou de filtration sera implanté à au moins 5 m de la construction, 3 m des limites de propriété et d'arbres et 35 m de tout puits, forage ou source.
- Pour les autres immeubles une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement et du choix du lieu de rejet sera jointe à la demande de permis de construire sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni par la collectivité en charge de l'assainissement.



Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le réseau de collecte des eaux pluviales, les puits perdus, marécages et cours d'eau.



Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

**L'évacuation des eaux usées non domestiques** (artisanales ou industrielles) dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

### **4. Eclairage public**

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la mairie.

### **5. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5**

### **FORME ET SURFACE DES PARCELLES**

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif où seul un assainissement autonome est envisageable, la taille minimale des parcelles sera de 800 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une régularisation, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, une dérogation à cette règle des 800 m<sup>2</sup> ainsi qu'à la règle de l'implantation minimale par rapport aux limites de constructions et autres (cf art. 4, alinéa 2) pour l'assainissement pourra être accordée sous réserve d'un avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif, ou à défaut de la DS.

## **ARTICLE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

## **ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 9**

**EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 10**

**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE 12**

**STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>s</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>s</sub> constitue une zone destinée à l'implantation des activités.

- la zone AU<sub>s1</sub> : zone d'activités industrielles et artisanales
- la zone AU<sub>s2</sub> : zone d'activités artisanales, commerciales et de services,
- la zone AU<sub>s3</sub> : zone de commerces, de bureaux et de services
- la zone AU<sub>s4</sub> : zone de bureaux et services
- LA ZONE AU<sub>s5</sub> : zone commerciale et de services de Terca

Compte tenu de son caractère stratégique lié à son positionnement dans l'agglomération et à la présence de la RN2, l'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et en fonction des accès autorisés par les gestionnaires des différentes voies.

Sont autorisées les constructions groupées et les constructions individuelles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- respect des orientations définies en concertation avec la collectivité,
- respect du règlement de la zone U<sub>s</sub> du présent règlement.

**LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U<sub>s</sub>.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>AEROPORT</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone AU<sub>AEROPORT</sub> est la zone en périphérie immédiate des terrains affectés à l'aéroport de Rochambeau. Compte tenu de cette situation stratégique, l'urbanisation sur ces terrains ne doit pas se développer davantage afin de ne pas compromettre une extension probable de l'aéroport sur ce site dans les prochaines années. Aussi, cette zone qui correspond à d'anciens terrains agricoles sera destinée au développement d'activités uniquement liées aux fonctions aéroportuaires. Les constructions existantes pourront être régularisées voir étendues.

**LES CLAUSES APPLICABLES A CE ZONAGE SONT CELLES AFFECTEES AUX ZONES U<sub>AEROPORT</sub>.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

## CARACTERE DES ZONES

La zone IIAU concerne les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles correspondent aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la destination générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité.

Elles concernent les secteurs stratégiques suivants :

- les secteurs sud et ouest du centre ville de Matoury,
- les terrains France Télécom du Larivot,
- La zone comprise entre Cogneau Lamirande et le giratoire de la crique Fouillée,
- Le centre de quartier de Stoupan,
- L'entrée de la Levée

## ***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE DES ZONES

La zone A recouvre des espaces de grande composition naturelle et paysagère qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricole des terres, de la capacité et des potentialités dont ils disposent pour le redéploiement des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

La zone Agricole concerne les secteurs de Stoupan et de Paramana : sur ces deux sites elle se décompose en deux sous secteurs :

- la zone A de type traditionnelle permet les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
- la zone A<sub>STRICTE</sub> ne permet pas les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone A : Toutes constructions ou installations non liées à l'activité agricole.

En zone A<sub>STRICTE</sub> : Toutes constructions ou installations même liées à l'activité agricole.

### **ARTICLE 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La réhabilitation des constructions existantes.

En zone A – Une construction à usage d'habitation lorsqu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour l'exercice de l'activité agricole.

**I- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

- 1- Les installations nécessaires aux télécommunications et aux transports d'énergie de leur bonne insertion et de leur faible impact sur l'environnement.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE 3** ACCES ET VOIRIES

Les parcelles de cette zone doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les emprises devront être au moins égale à 12 mètres.

Les accès aux RN, aux RD, et aux voies figurant en emprise réservée, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur voie soit assurée de façon convenable. Ils doivent être autorisés par le gestionnaire de la voie.

Les accès directs aux RN, aux RD, et aux voies figurant en emprise réservée sont interdits s'il existe une autre voie privée ou publique desservant le terrain.

#### **ARTICLE 4**                    **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Adduction d'eau**

Toute construction occupant du personnel et toute habitation devra être alimentée en eau potable par le réseau collectif d'adduction ou par un système individuel de captage conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'eau potable, une notice technique décrivant le système d'alimentation en eau potable devra respecter les prescriptions de la note technique présente dans l'annexe sanitaire.

##### **2. Assainissement**

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

#### **ARTICLE 5**                    **SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Pour être constructible, les parcelles devront avoir une surface minimale d'un hectare.

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

Les constructions autorisées doivent être édifiées au moins à :

- 75 m de l'axe des Routes Nationales et Routes Départementale,
- 20 m de l'axe des autres voies publiques ou privées,
- 20 m des berges des cours d'eau.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

#### **ARTICLE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale de la construction à usage d'habitation est de 350 m<sup>2</sup>.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions autres que celle à usage d'habitation.

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est de 7 m à l'égout de la toiture.  
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions autres que celle à usage d'habitation.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions sera de nature à ne pas compromettre la qualité du site.

**Toitures**

Les toitures auront deux pans au minimum d'une pente minimale de 20 % ;  
L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

**Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m :

- 40 cm de soubassement plein
- le reste le plus transparent possible, toute maçonnerie est proscrite (parpaing, enduit, claustra béton...).

Les haies vives seront préconisées.

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.  
La SHON de la maison d'habitation ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.

## ***TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DES ZONES

La zone N a pour vocation la préservation d'ensembles naturels de grandes valeurs patrimoniales et écologiques.

La zone N en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères, interdit toutes les occupations ou utilisation du sol susceptibles d'y porter atteinte.

La zone N se développe notamment sur les secteurs de Stoupan, de la Levée et autour de la coupure verte.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article N 2.

### **ARTICLE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute construction nouvelle.
- Tout déboisement et défrichement
- Tout remblai et exhaussement, sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux
- Les dépôts et décharges
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,

### **ARTICLE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La régularisation, la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant le présent PLU, à condition qu'elles soient édifiées sur une profondeur de 100 m à compter à l'axe du RD6 et de la RN2,

**I- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

- 1- Les installations nécessaires aux télécommunications et aux transports d'énergie de leur bonne insertion et de leur faible impact sur l'environnement.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

### **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 5 FORME ET SURFACES DES PARCELLES**

Sans objet.

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

Les extensions seront implantées à plus de 75 m de l'axe des RN et 35 m de l'axe des RD.

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

Les extensions devront être implantées à plus de 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'extension n'excèdera pas 30% de l'emprise totale de la construction existante.

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de l'extension n'excèdera pas 7 m à l'égout de la toiture.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

L'extension du bâtiment doit présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, basé sur les paramètres d'environnement (climatiques, historiques, sociologiques, humains, etc.) en cohérence avec le bâtiment principal.

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 14****OEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

La SHON de l'extension ne devra pas être supérieure 30% de celle du bâtiment existant.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N<sub>L</sub>

## CARACTERE DES ZONES

La zone N<sub>L</sub> est dite naturelle de loisirs.

Elle permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme au sport et à la culture tout en maintenant le caractère paysager du site.

L'aménagement de ces sites ne doit pas compromettre la qualité de ces sites, et le rapport à la nature doit être préservé.

Elle se décompose en sous zones :

La zone N<sub>L1</sub> : zone destinée à l'accueil d'activités de loisirs à grande échelle

La zone N<sub>L2</sub> : zone destinée à l'accueil d'activité de loisirs ponctuels

La zone N<sub>L1</sub> comprend les secteurs de :

- Débarcadère de Stoupan
- Bordure Tour de l'île
- Bordure Nord de la Coupure verte
- Entrée Cogneau Lamirande

La zone N<sub>L2</sub> comprend les secteurs de :

- Fort Trio
- Entrée de Cogneau Lamirande
- Bordure Sud de la Coupure verte
- Entrée plate forme de compostage
- Débarcadère de la Levée
- Califourchon.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **ARTICLE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article NL 2 notamment :

- Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux autorisations et occupations du sol soumises à conditions particulières dans une proportion de :
  - 15 % de la surface du terrain en zone N<sub>L1</sub>
  - 40% de la surface du terrain pour la zone N<sub>L2</sub>
- Tout remblai et exhaussement, sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public et ceux nécessaires aux autorisations et occupations du sol soumis à conditions particulières.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les extractions des matériaux,
- Les dépôts et décharges,
- Les campings, caravanes et dépôts de caravanes,
- Toutes constructions à usage d'habitation sauf celles liées aux activités autorisées.

**ARTICLE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions liées aux activités touristiques, de loisir, de sport et découverte de la nature, et les parcs de stationnement des équipements publics.

Les déboisements et défrichement liés aux activités touristiques, de loisir, de sport et découverte de la nature à condition qu'ils n'excèdent pas 15 % de la superficie de la parcelle en N<sub>L1</sub> et 40% de la superficie de la parcelle en N<sub>L2</sub>.

**I- Rappels**

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**II- Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après.**

1. Les démolitions sont soumises à un permis de démolir,
2. Les bâtiments et équipements d'intérêt public ou collectif, s'ils ne peuvent être implantés ailleurs ;
3. Les parcs de stationnement des équipements publics.

**III- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.**

Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places

**SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**ARTICLE 3****ACCES ET VOIRIES**

Les parcelles de cette zone doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les emprises devront être au moins égale à 12 mètres.

Les accès aux RN, aux RD, et aux voies figurant en emprise réservée, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur voie soit assurée de façon convenable. Ils doivent être autorisés par le gestionnaire de la voie. Les accès directs aux RN, aux RD, et aux voies figurant en emprise réservée sont interdits s'il existe une autre voie privée ou publique desservant le terrain.

**ARTICLE 4****DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau**

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées au réseau d'eau potable.

**2. Assainissement eaux usées**

Le constructeur se référera au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au présent P.L.U.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées seront dirigées vers des dispositifs d'assainissement non collectif installés conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, du règlement municipal d'assainissement et des spécifications techniques fournies par la collectivité.

Les rejets d'eaux usées sont interdits dans les égouts pluviaux, les puits perdus, marécages et cours d'eau.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans le délai de 2 ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à autorisation municipale qui peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Dans le cas d'un prétraitement, devra être réalisé un aménagement permettant par prise d'échantillons, la vérification des performances du prétraitement. Cet aménagement maçonné de section intérieure minimale de 0,80 x 0,80 m depuis la cote du terrain jusqu'à la cote du fil d'eau des eaux usées industrielles prétraitées devra être situé à l'amont de tout point de mélange des eaux précitées avec les eaux usées domestiques provenant de la construction et à un endroit accessible depuis le domaine public.

Le rejet d'eaux usées après traitement dans le milieu hydraulique superficiel est interdit sauf dans les cas où le milieu hydraulique superficiel ne fait et ne fera l'objet d'aucun usage sanitaire.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment celles des fonds voisins mais favoriser leur canalisation vers l'exutoire. Lorsqu'il existe un réseau collectif, tous les écoulements devront y être raccordés par des canalisations souterraines selon les indications fournies par la collectivité.

### **4. Autres réseaux**

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 FORME ET SURFACES DES PARCELLES**

Sans objet.

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

Les constructions autorisées, hormis les équipements publics ou collectifs, doivent être édifiées au moins à :

En zone N<sub>L1</sub> :

- 100 m de l'axe des Routes Nationales, 50 m des routes départementales, et autres voies publiques.  
Ce recul sera maintenu boisé ou sera reboisé au minimum sur les 2/3, le reste devant faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.
- 50 m des berges des criques, cours d'eau ou marais, sauf pour les constructions légères en bois de type carbet.  
Ce recul devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité tout en respectant l'aspect naturel du site.

En zone N<sub>L2</sub> :

- 80 m de l'axe des Routes Nationales, 30 m des routes départementales, et autres voies publiques.  
Ce recul sera maintenu boisé ou sera reboisé au minimum sur les 2/3, le reste devant faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.
- 50 m des berges des criques, cours d'eau ou marais, sauf pour les constructions légères en bois de type carbet.  
Ce recul devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité tout en respectant l'aspect naturel du site.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE 7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone N<sub>L1</sub> ; les constructions ne seront pas édifiées à moins de 75 m des limites séparatives.  
En zone N<sub>L2</sub> : les constructions ne seront pas édifiées à moins de 20 m des limites séparatives  
Ce recul par rapport aux limites séparatives devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

Sans objet.

**ARTICLE 9****EMPRISE AU SOL**

En zone N<sub>L1</sub> : l'emprise au sol ne pourra excéder 3 % de la surface de la parcelle.  
En zone N<sub>L2</sub> : l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la surface de la parcelle.  
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

**ARTICLE 10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, mais les constructions ne devront pas dépasser deux étages sur rez-de-chaussée.

**ARTICLE 11****ASPECT EXTERIEUR**

L'architecture du bâtiment devra être en harmonie avec le site.  
Le bois et les matériaux naturels sont préconisés.

**1. Clôtures**

Les clôtures pourront être édifiées à 1,80 m.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,80 m :

- 40 cm de soubassement plein
- le reste le plus transparent possible, toute maçonnerie est proscrite (parpaing, enduit, claustra béton...).

Les haies vives seront préconisées.

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

**2. Toitures**

Les toitures devront faire l'objet d'une attention particulière dans une recherche de simplicité formelle :

- Les toitures terrasse sont proscrites.
- Les toitures devront avoir au minimum deux pans.

### **3. Les façades**

Les façades devront être composées majoritairement de matériaux ne nécessitant pas de couleurs rapportées tels le bois, la brique, le métal, les panneaux composites.

Les maçonneries enduites et peintes sont autorisées sur le reste des façades.

#### **ARTICLE 12**

#### **STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **ARTICLE 13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble des espaces libres et les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le C.O.S maximal applicable à la zone est de 0,02.