

---

**PETIT-BOURG**

# Révision du Plan d'Occupation des Sols Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme



# Sommaire

	Page
<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U &amp; AU</b>	<b>12</b>
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UAC	13
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UAP	27
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UPS	37
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b>	<b>48</b>
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UP	49
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UAE	54
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU</b>	<b>61</b>
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone 1AU	62
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone 2AU	73
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A</b>	<b>75</b>
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone A	76
<b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N</b>	<b>81</b>
Chapitre 9. Dispositions applicables aux zones N	82
<b>Glossaire</b>	<b>88</b>

**TITRE I**  
**Dispositions Générales**

## DISPOSITIONS GENERALES

\* \* \*

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi ALUR.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 de la commune de Petit-Bourg.

Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable, notamment aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux annexes, bâtiments ou installations dépourvus de fondations.

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire de Petit-Bourg, sans que cette liste soit limitative :
  - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les articles L 113-1 à L 113-7 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
  - Les articles L 424-1 et L 102-13 du code de l'urbanisme.
  - Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme.
  - Les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre des articles L 151-43, L 152-7 et L 153-60 du code de l'urbanisme annexées au dossier de PLU.
  - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme.
  - L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
  - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
    - le Droit de Préemption Urbain
    - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
2. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral n°2002-709 AD1/4 du 30 mai 2002.

### ARTICLE 3. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Le PPR est annexé au présent PLU en application des articles L 151-43 et R 151-51 du code de l'urbanisme.
2. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.
3. Les réglementations parasismiques et para-cycloniques en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Petit-Bourg. Elles constituent des contraintes courantes.

S'agissant de la prévention des effets des séismes sur les bâtiments, il est rappelé que :

- l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers et d'une évaluation à l'aléa sismique local ;
- tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

4. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

### ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones :

- zones urbaines équipées, d'appellation « U »,
- zones à urbaniser, d'appellation « AU »,
- zones agricoles, d'appellation « A »,
- zones naturelles, d'appellation « N ».

Le règlement détermine l'affectation dominante de chaque zone et fixe les règles applicables aux terrains compris dans le périmètre des zones.

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

#### 1. ZONES URBAINES

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

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE II** du présent règlement. Au nombre de sept, elles se répartissent entre 3 zones urbaines et résidentielles, et 2 zones urbaines spécifiques réservées aux activités et aux équipements.

##### ■ Les zones urbaines et résidentielles :

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les services publics et privés, les activités économiques complémentaires de l'habitat ainsi que les équipements dont la destination et l'importance confèrent à la zone une fonction urbaine hiérarchisée. Ce sont :

- **la zone UAC** compose l'armature principale du bourg.
- **la zone UAP** correspond aux secteurs implantés en continuité du centre-bourg historique dense avec lequel elle constitue le pôle urbain central de la Ville de Petit-Bourg.
- **la zone UPS** correspond aux pôles de vie des principales sections de la commune, des pôles de vie qui de par leur caractère urbain, sont appelés à se développer et à devenir des relais du centre-ville.

### ■ Deux zones à vocation plus spécifique :

Les zones urbaines **U** à vocation spécifique regroupent des équipements, installations et activités de dimensions régionale et locale.

- **La zone UP** correspond au site portuaire du centre-bourg qui fait l'objet de nouvelles ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance et à la pêche.
- **La zone UAE** comprend les terrains destinés à l'accueil des installations industrielles et artisanales.

## 2. ZONES A URBANISER AU

**Les zones à urbaniser dites Zones AU** recouvrent les secteurs du territoire retenus pour assurer un développement cohérent de l'habitat et de l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

### Les zones à urbaniser AU

■ **Les zones à urbaniser 1AU** concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

Les zones à urbaniser 1AU concernent des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**La zone 1AU** comprend six secteurs :

- **Les secteurs 1AUa & 1AUb** sont destinés à recevoir des développements urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines qu'ils sont amenés à prolonger. Les secteurs 1AUa & 1AUb se distinguent par l'expression des formes urbaines permises.
- **Le secteur 1AUe** est destiné à recevoir un développement économique nouveau sur des secteurs tels que l'entrée Sud, en extension de la zone d'activité de Roujol, la zone Est de Colin ou encore la zone située à l'entrée de la route de la traversée, en appui du petit pôle de Daubin et un secteur implanté dans le quartier de la Gripière.
- **Le secteur 1AUq concerne** le secteur d'habitat spontané de Poirier. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Les secteurs 1AUr** regroupent les quartiers de Bovis, de Pointe-à-Bacchus et de Bel-Air.

Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations, ainsi que toute réhabilitation ou extension, sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

- **Le secteur 1AUu** porte une vocation d'équipements sportifs. Il s'inscrit sur le secteur de Tivoli et rassemble des projets d'équipement de niveaux communal et régional.

### ■ Les zones à urbaniser 2AU

Les zones à urbaniser 2AU concernent les secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU compte un secteur :

- Le secteur 2AUe s'inscrit en continuité de la future zone de développement économique, à l'entrée Sud du centre de Petit-Bourg, dont il préfigure le développement à plus long terme.

### 3. ZONES AGRICOLES A

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

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

- Le secteur Acap correspond aux secteurs de captage, pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie, liée aux nouveaux périmètres de protection mis en place entre 2012 & 2014. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Le secteur Ah porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à s'éroder mais qui ont su se maintenir.

Les secteurs Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettent d'accueillir des constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.

- Le secteur Aj est destiné à la création d'îlots d'accueil pour d'anciens colons et constitué de parcelles de 2.000 m<sup>2</sup> environ, exploitables sous forme de jardins créoles.
- Le secteur Ap concerne des zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.
- Le secteur At est une zone agricole pouvant permettre la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme vert, type ferme pédagogique, gîte à la ferme, ... Le secteur At concerne l'unité foncière de la ferme Ti-Bou.

### 4. ZONES NATURELLES N

Les zones naturelles dites N recouvrent les parties du territoire communal soumis à des mesures de protection ou présentant un intérêt environnemental et paysager ou un intérêt d'ordre patrimonial.

Les zones naturelles N concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire de Petit-Bourg, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent.

Les zones N concernent plusieurs qualités d'espaces :

- La zone N couvre les espaces naturels de grande importance, les zones humides (mangrove, forêt marécageuse) établies au niveau des secteurs littoraux. La zone N concerne les ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune.
- La zone N qui correspond aux espaces naturels dont l'intérêt écologique a été scientifiquement reconnu et a fait l'objet d'inventaires floristiques et faunistiques à travers les Zone Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). Elles s'établissent sur les grands ensembles naturels du territoire et concernent tout autant des massifs boisés que des formations ouvertes sur lesquelles l'intervention diffuse de l'homme à travers l'agriculture peut être encore sensible.
- La zone N concerne l'ensemble des petites entités naturelles dont l'intérêt écologique ou paysager est

d'autant plus fort qu'elles s'inscrivent dans un environnement largement artificialisé (reliques boisées en sommets de mornes, entrées de ville...).

- **La zone N** porte sur l'ensemble des zones soumises à des risques naturels d'importance et se conforme aux préconisations du Plan de prévention aux Risques. Elle comprend notamment les principaux cours d'eau et leurs vallées basses soumises à des inondations récurrentes.

**La zone N** comprend plusieurs **secteurs spécifiques** :

- **Le secteur Ncap** correspond aux secteurs de captage, pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie, liée aux périmètres de protection mis en place entre 2012 & 2014. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Le secteur Nerl** délimite les espaces forestiers de grand intérêt parmi lesquels les franges littorales, les espaces de mangrove, ...
- **Le secteur NI** concerne les secteurs littoraux où ne seront acceptés que les aménagements participant à la fréquentation des sentiers inscrits en front de mer.
- **Le secteur Nt** regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.

## **ARTICLE 5. EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent dans une liste dite « Liste des Emplacements Réservés » constituant un document annexe dans le dossier de PLU.

Chaque emplacement réservé figure dans les documents graphiques et est repéré par un numéro.

## **ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut lui être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 7. DEROGATIONS**

En vertu de l'article L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

## **ARTICLE 8. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU**

## **D'INTERET COLLECTIF**

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ou public (ex: transformateur EDF...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

### **ARTICLE 9. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Article 1 du décret n°2002-89, du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : " Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde de l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. (...)"

Sont concernés :

- les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire ou de démolir, une autorisation d'installation ou de travaux divers, lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région (en fonction d'informations scientifiques laissant supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique) ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par arrêté du préfet de région ;
- la création de Z.A.C.;
- les opérations de lotissement ;
- les travaux soumis à déclaration préalable ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact ;
- les travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE 10. LOTISSEMENTS, PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation et d'emprise au sol édictées dans le présent règlement (art. 6, 7, 8 et 9) s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **ARTICLE 11. STATIONNEMENT**

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

La superficie Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m.

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou

d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

**TITRE II**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Urbaines U et A urbaniser AU**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAC

### Caractère de la zone

La zone UAC correspond au centre de Petit-Bourg où s'expriment les fonctions urbaines majeures de la commune à travers les services publics, les équipements collectifs, les services privés et les commerces conférant au centre-bourg une dimension de pôle urbain.

La zone UAC proprement dite délimite le périmètre du centre-ville de Petit-Bourg dont elle conserve les caractéristiques d'implantation avec une densité bâtie relativement forte, en ordre généralement continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

La zone UAC comprend deux secteurs particuliers :

- Le secteur UACa définit des secteurs sur lesquels de nouveaux objectifs de renforcement de la centralité sont recherchés avec des densités plus fortes et des expressions urbaines affirmées.
- Le secteur UACb correspond aux secteurs d'extension de Pointe-à-Bacchus, de Bovis et de Roujol. Il regroupe l'essentiel des équipements collectifs et des programmes de logements collectifs, caractéristiques de ces quartiers apparus récemment en appui du centre ancien. Il concerne certains développements résidentiels tels que ceux de la Pointe-à-Bacchus.

-----

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UAC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits:**

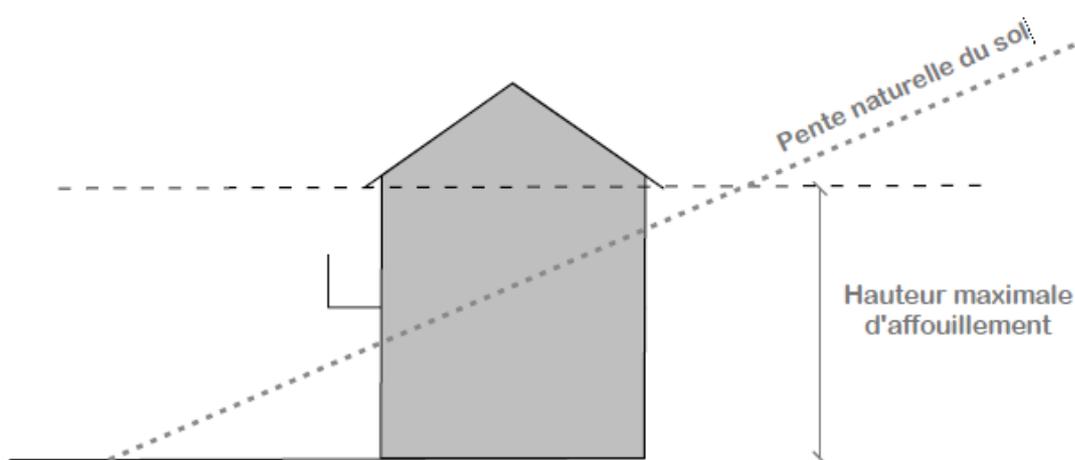
- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UAC2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après précisées :

- 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale.
- 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.5 Les installations ou activités artisanales génératrices de nuisances sonores (salles de réception, salles de spectacle, salles de cultes, installations de lavage...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.
- 2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur.
- 2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- 2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

Croquis 1



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAC 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 3.2. Voirie

3.2.1 Dispositions générales s'appliquant à la zone UAC, à l'exception du secteur UACa

3.2.1.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.1.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.1.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.1.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.1.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

Les permissions de raccordement à la voirie publique sont à solliciter auprès de la Direction adjointe de l'espace public et de la direction des routes (DAEPER), pour une voie communale ou auprès des Routes de Guadeloupe pour une voie nationale ou départementale.

### 3.2.2 Dispositions particulières *au* secteur UACa

3.2.2.1. L'ensemble des dispositions exprimées au § 3.2.1 du présent article s'appliquent au secteur UACa.

3.2.2.2. Dispositions spécifiques au secteur UACa sur le segment de la RD 31 défini entre les carrefours de la rue du cimetière et du chemin de Fond St-Jean.

L'accès direct des parcelles à la RD31 est interdit.

L'accès des parcelles qui s'ouvrent sur la RD31 est permis via les emplacements réservés (ER n°3) prévus à cet effet.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. Assainissement**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur devra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

### **4.4. Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères et du tri sélectif nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour toute nouvelle construction exceptée pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue doivent répondre aux besoins de la construction et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité compétente en charge de la collecte.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

## **ARTICLE UAC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

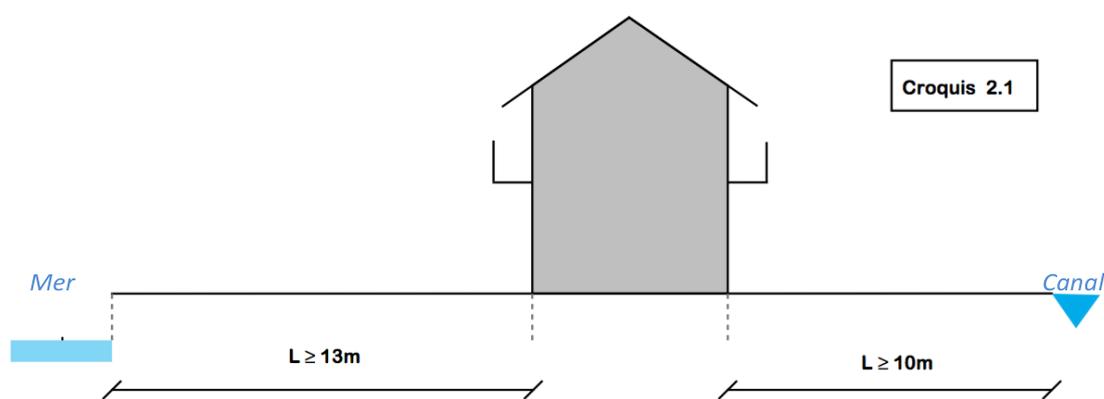
### 6.1 Dispositions générales à l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UACa & UACb

6.1.1 Les constructions doivent s'implanter à l'alignement

6.1.2 Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'orientation des constructions voisines.

6.1.3 Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

6.1.4 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 m des berges des ravines et des canaux (*voir croquis 2.1*).



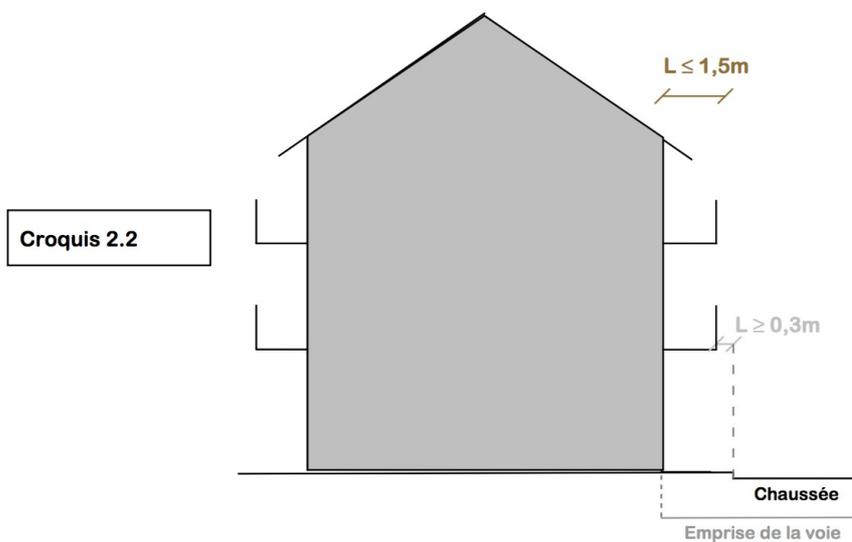
### 6.2 Dispositions particulières au secteur UACb

6.2.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'axe de l'ancienne RN1.

6.2.2 Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite de l'emprise de l'emprise publique.

Lorsqu'une marge de recul est observée, elle ne peut être inférieure à deux mètres.

6.2.3 Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (*voir croquis 2.2*).



6.2.4 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 13 mètres du rivage de la mer et à 10 m des berges des ravines et des canaux (voir croquis 2-1) permettant de satisfaire aux exigences de servitudes de passage définies par les Services de l'Etat (servitude sentier littoral)

### 6.3 Dispositions particulières au secteur UACa

6.3.1. Les dispositions particulières précédemment exprimées au § 6.2 s'appliquent au secteur UACa

6.3.2. Dispositions spécifiques sur le segment de la RD 31 défini entre les carrefours de la rue du cimetière et du chemin de Fond St-Jean (voir croquis 6.3)

6.3.2.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres de l'axe de la RD 31.

6.3.2.2. Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite de l'emprise de l'emprise publique.

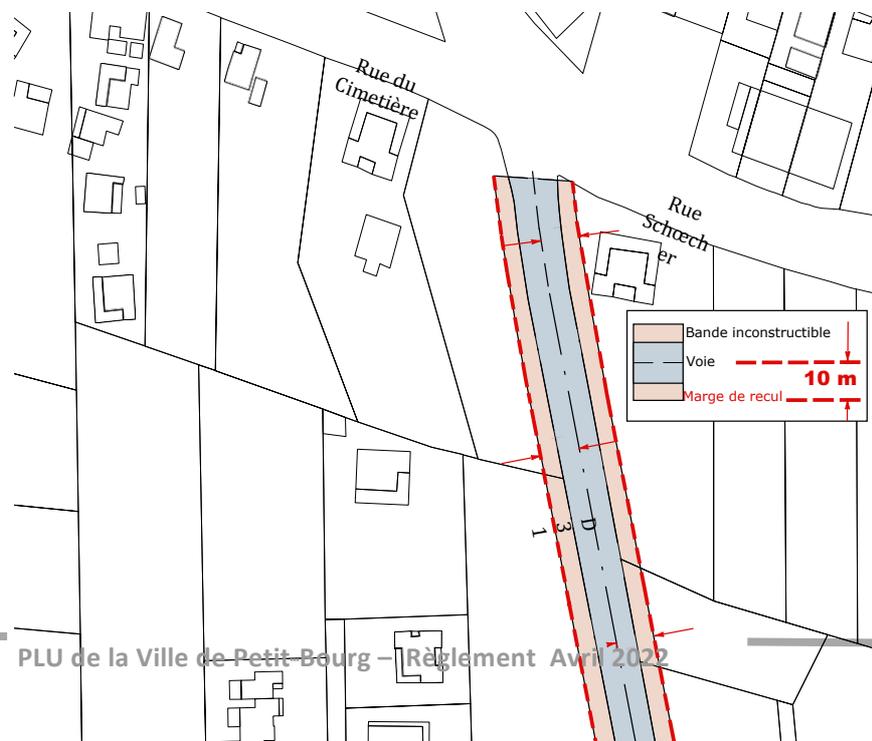
Lorsqu'une marge de recul est observée, elle ne peut être inférieure à deux mètres.

6.3.2.3 Les balcons et saillies ne générant ni surface de plancher, ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public sur 150 cm maximum, et jusqu'à 30cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur sous-face doit être située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir (voir croquis 2-2).

#### Croquis 6.3

Dispositions spécifiques au secteur UACa

Marge de recul sur le segment de la RD 31 défini entre les carrefours de la rue du cimetière et du chemin de Fond StJean



## ARTICLE UAC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

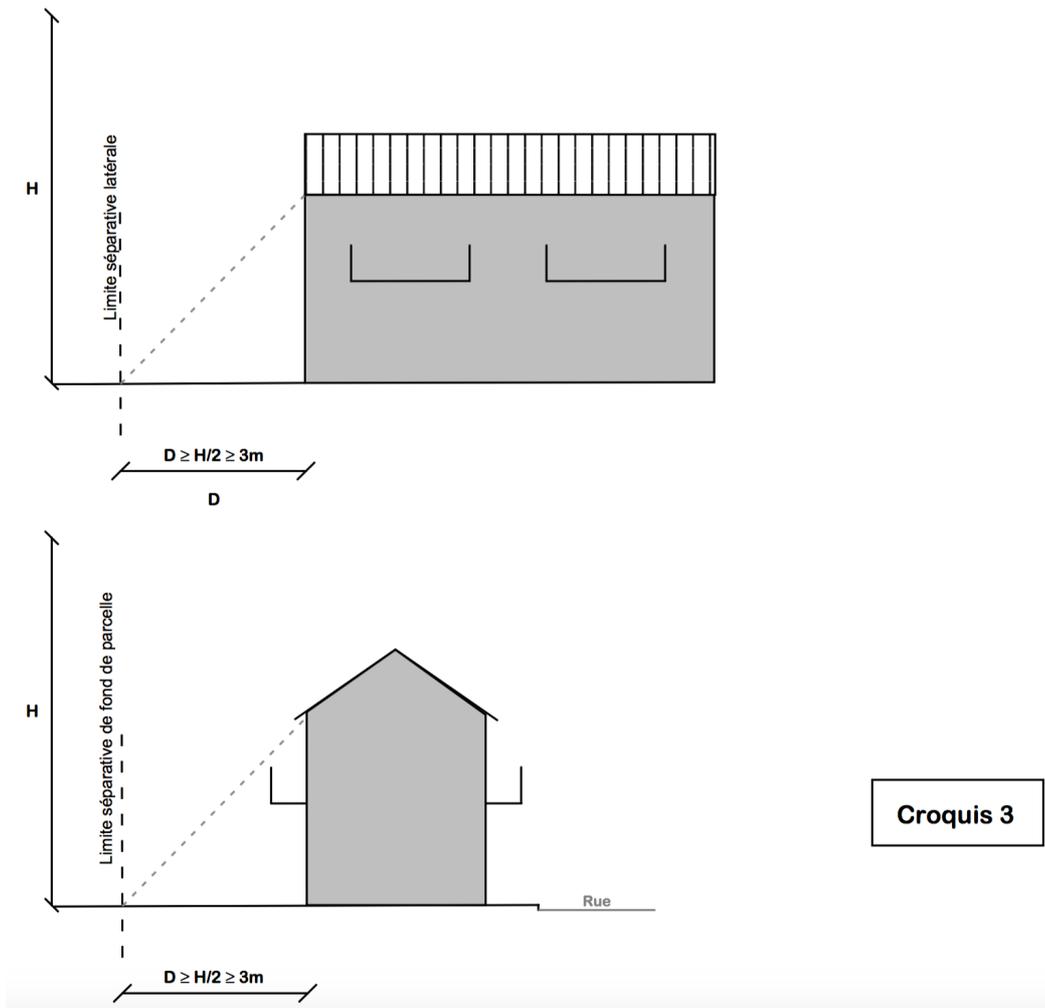
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

### 7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques (voir croquis 3).

7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, sur une profondeur n'excédant pas 16 mètres.

7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à trois mètres.



## 7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

### 7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à trois mètres.

### 7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

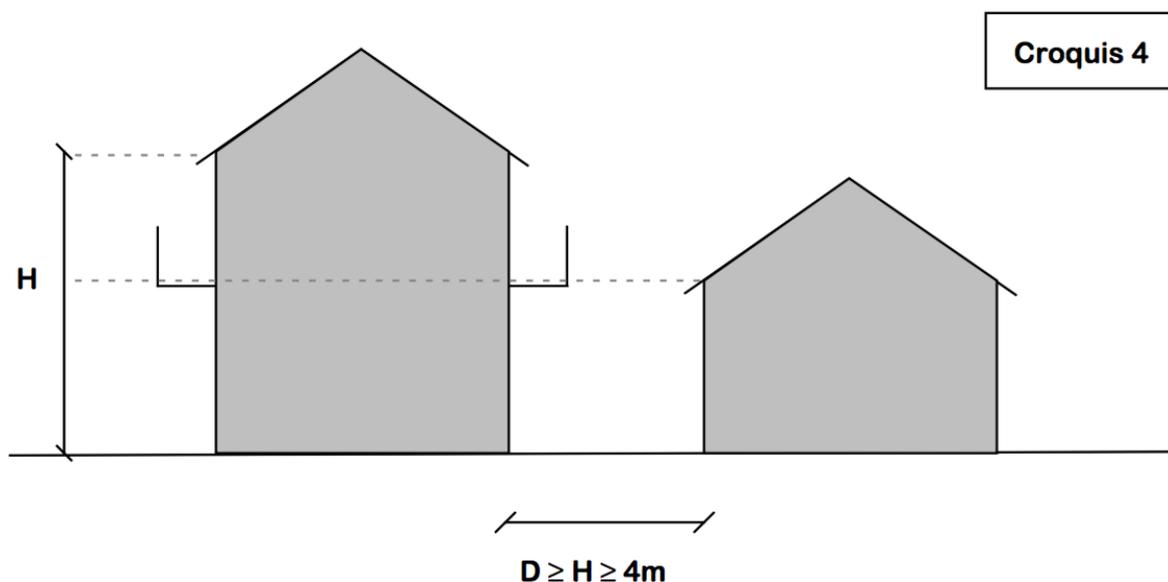
- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UAC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 4)

8.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

8.2 Lorsque l'une des constructions ne comporte pas de surface habitable ou de vues directes, cette distance est au moins égale à 3 mètres.

8.3 Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



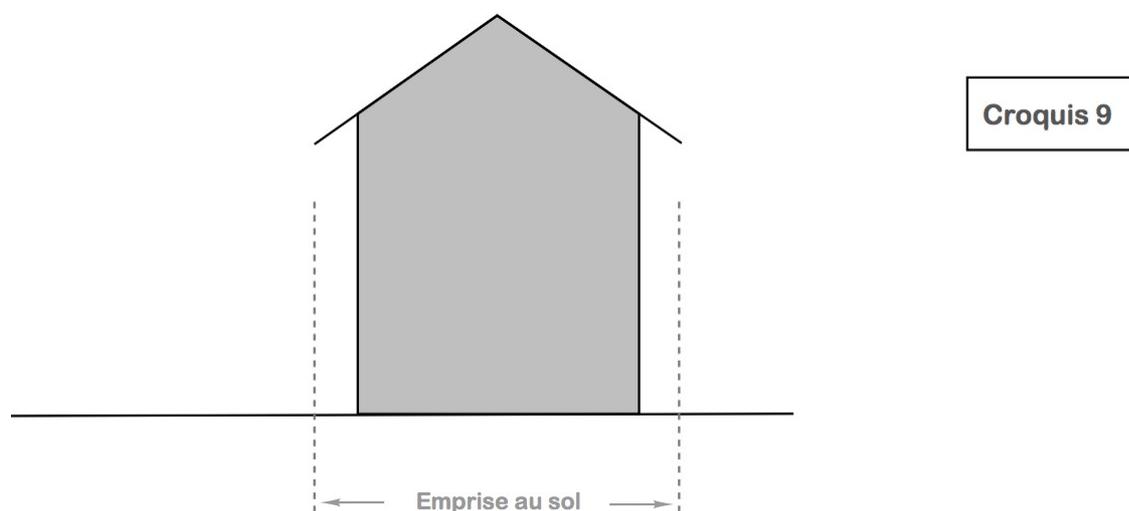
## ARTICLE UAC 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol (voir croquis 9) des bâtiments est fixée comme suit :

9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

9.2 Pour les terrains de plus de 100 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 80% de la surface du terrain.



## ARTICLE UAC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

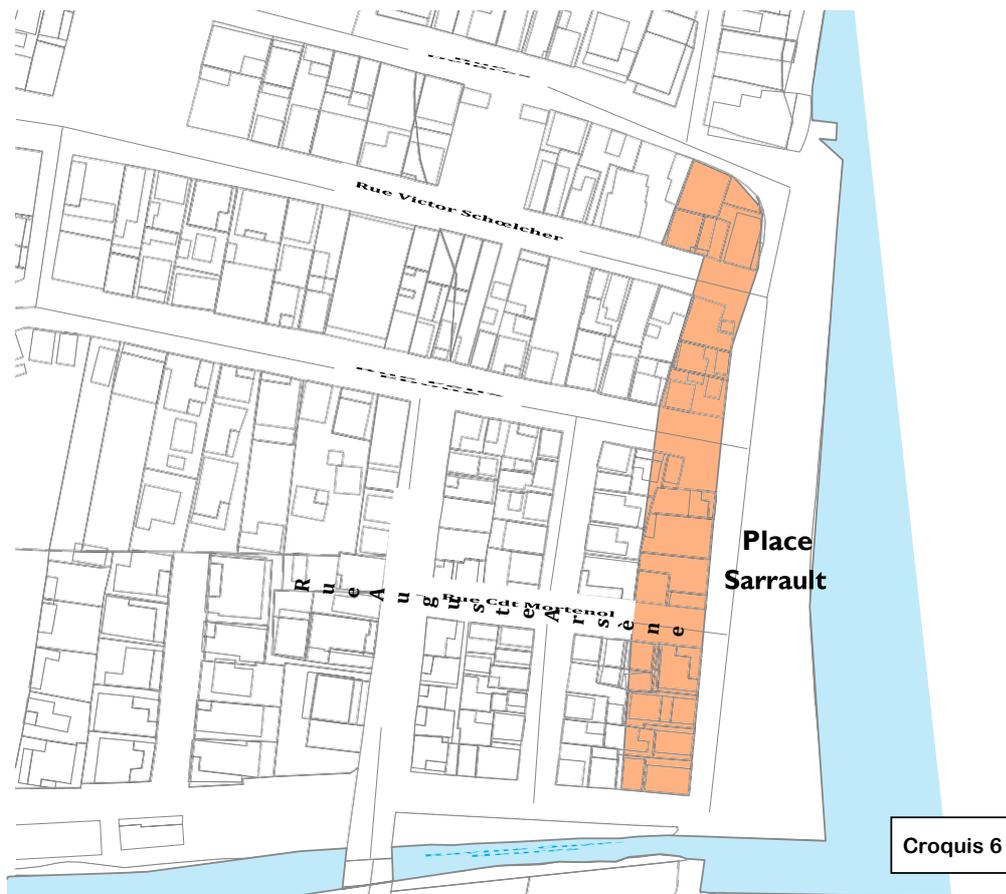
### 2. Dispositions générales --- Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UACb

2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres et ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables

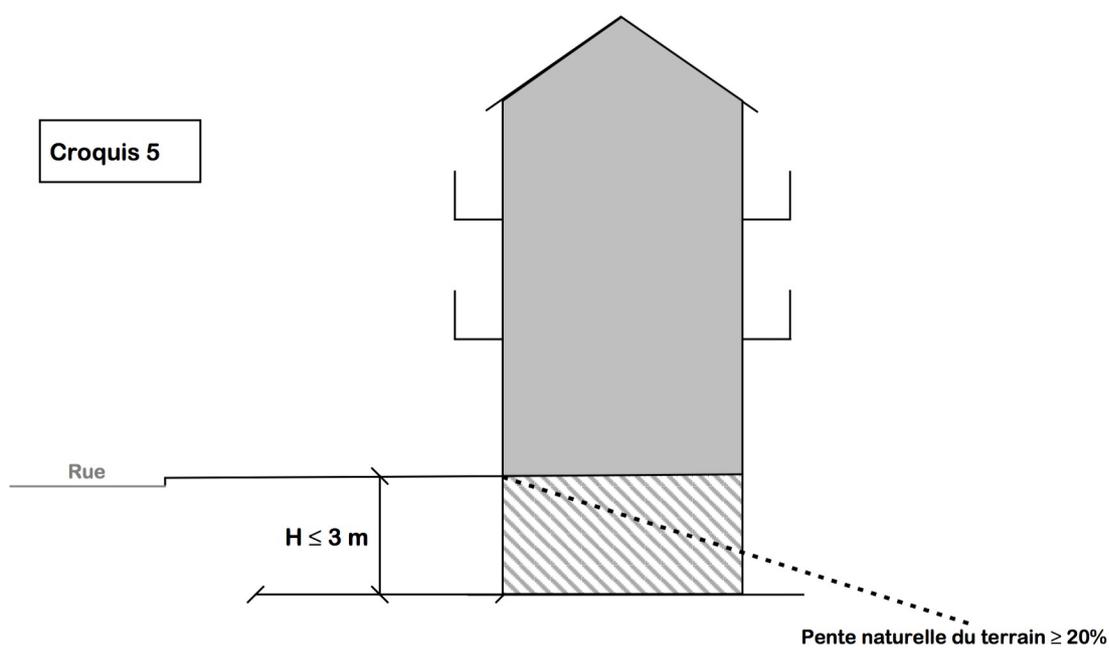
2.2. Une hauteur minimale est définie pour les constructions établies en front de mer, au droit de la place Sarrault, sur les îlots inscrits en zone UAC, au nord de la ravine Onze Heures. Les constructions doivent s'élever au minimum à une hauteur de 6 mètres et compter au moins deux niveaux, soit R+1 (voir croquis 6).

- Front de mer, au droit de la place Sarrault, sur les îlots inscrits au nord de la ravine Onze Heures
  - la hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres et doit compter au moins deux niveaux (R+1)
  - la hauteur maximale est fixée à 13 mètres et ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3.



2.3. Les dispositions suivantes s’appliquent dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20% observée à la limite de propriété aboutissant à la voie ou par rapport à cette dernière:

- Il peut être admis l’aménagement d’un rez-de-chaussée bas ou d’un sous-sol dont la superficie peut correspondre à la totalité du rez-de-chaussée haut et dont la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas du terrain et la sous-face du plancher haut ne doit pas excéder 3 mètres (*voir croquis 5*).



- Dans le cadre de cet aménagement, les rez-de-chaussée et sous-sol peuvent être affectés à tous usages.
- 2.4. Les constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **3. Dispositions particulières au secteur UACb**

La hauteur maximale prévue à l'alinéa 2.1 du présent paragraphe est limitée à 10 mètres et ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables

## **ARTICLE UAC 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### **11.3. Toitures**

#### **11.3.1. Dispositions générales**

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### **11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

#### **11.4. Clôtures**

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **11.5. Autres dispositions**

##### **11.5.1 --- Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

##### **11.5.2 --- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

##### **11.5.3 --- Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UAC 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Nombre de places stationnement

12.1.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Pour l'ensemble de la zone UAC à l'exception des secteurs UACa & UACb :
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ;
    - 1/2 place par logement
  - Pour les secteurs UACa & UACb :
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m<sup>2</sup> ;
    - 1 place par logement
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux ou espaces spécifiques pour entreposer des vélos doivent être ménagés sur la parcelle de projet. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les ensembles neufs d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé. Une surface minimale surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements est exigée ;
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de plancher est exigée ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

### **13.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UACa & UACb**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

### **13.2 Dispositions particulières aux secteurs UACa & UACb**

Outre les dispositions précitées, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

## **ARTICLE UAC 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

- 14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- 14.2 Pour les terrains de plus de 300 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP

### Caractère de la zone

La zone UAP constitue un ensemble de secteurs disposés en périphérie du centre-urbain de Petit-Bourg et dont la composition et la forme du bâti résultent généralement d'opérations de lotissements ou de construction. Elle concerne les secteurs urbains de densité moyenne et de caractère résidentiel qui ont accompagné le développement du bourg. Ces quartiers constituent, avec le centre-bourg historique, le pôle urbain central.

### SECTION I

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

##### ARTICLE UAP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdits:

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- 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 ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les carrières.

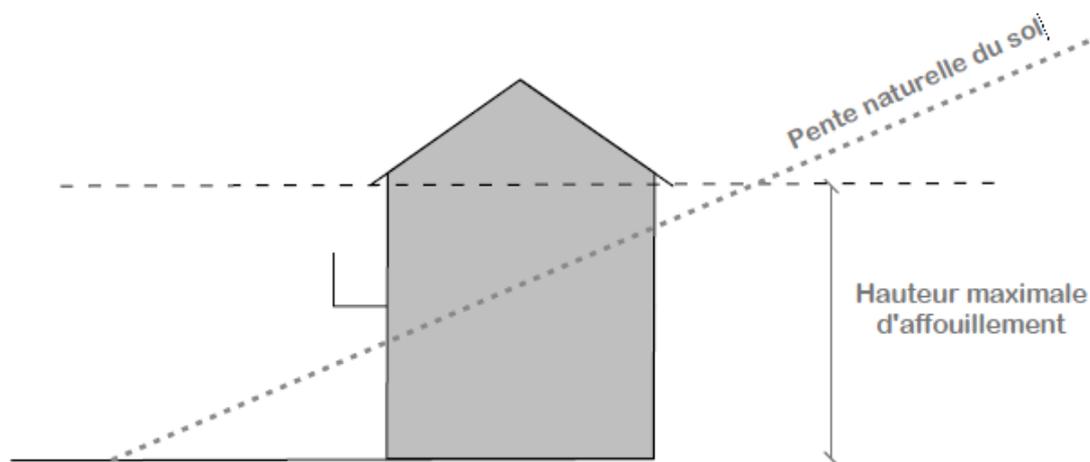
##### ARTICLE UAP 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- 2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale.
- 2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.
- 2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (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.
- 2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- 2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- 2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 1).

Croquis 1



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAP 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. Assainissement**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur devra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

### **4.4. Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères et du tri sélectif nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour toute nouvelle construction exceptée pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue doivent répondre aux besoins de la construction et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité compétente en charge de la collecte.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

## **ARTICLE UAP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'axe de l'ancienne RN1.

6.2 Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8m de l'axe des autres voies.

6.3 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 13 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral.

6.4 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines.

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

*(voir croquis 3)*

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

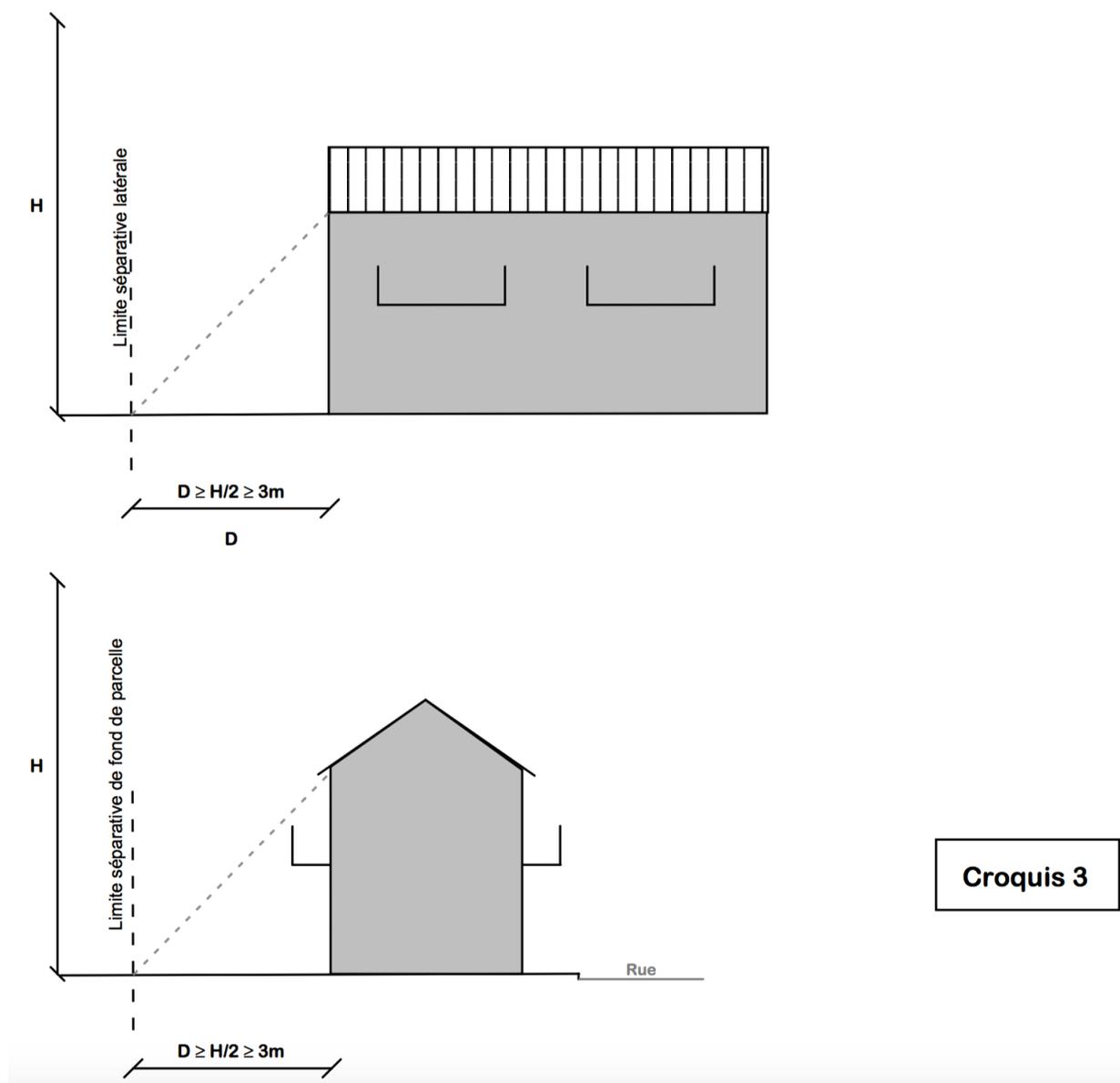
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

### **7. 1. Limites séparatives latérales aboutissant aux voies et emprises publiques**

7.1.1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres.

7.1.2 Dans le cas contraire, les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.



## 7. 2. Limites séparatives de fond de parcelle ou de double nature

### 7.2.1 Dispositions générales

En fond de parcelle, la distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 3 mètres.

### 7.2.2 Dispositions particulières aux constructions annexes

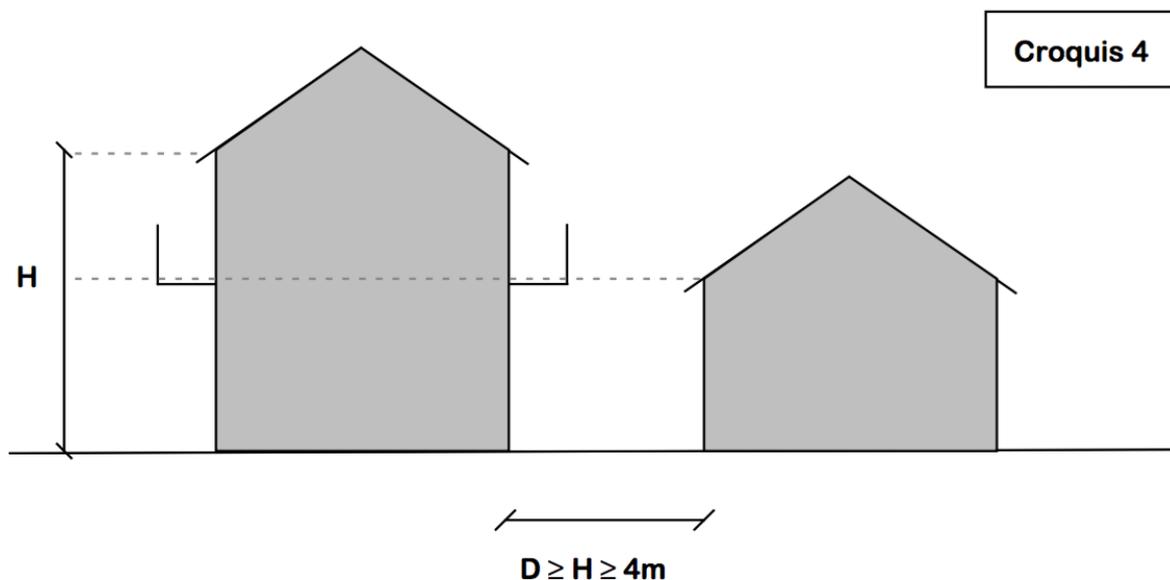
Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE UAP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 4)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de moins de 3,00 mètres de hauteur, ne sont pas concernées par cette disposition.



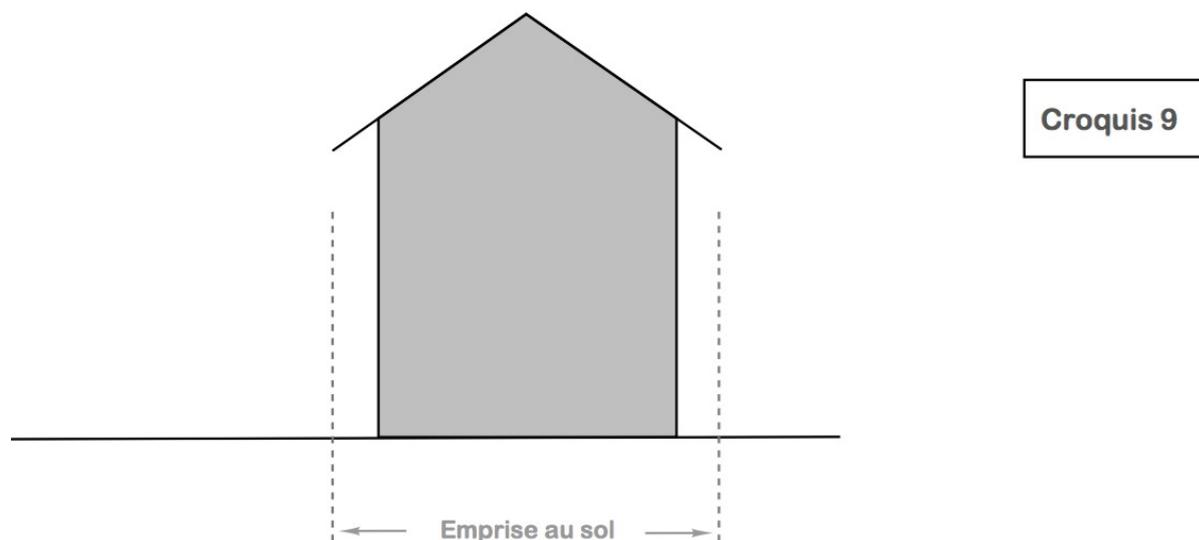
## ARTICLE UAP 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol (voir croquis 9) est fixée comme suit :

9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

9.2 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 75% de la surface du terrain.



## ARTICLE UAP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

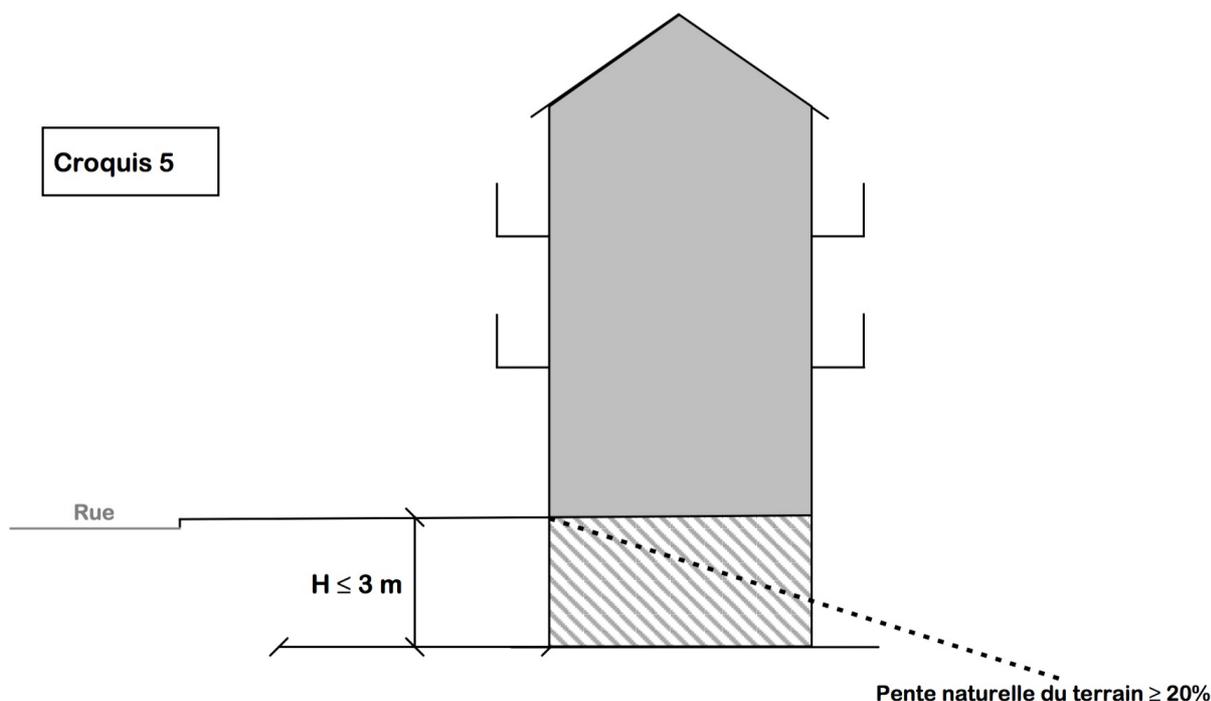
- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

### Dispositions générales --- Hauteurs admises dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux (R+2) et ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face de rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres (*voir croquis 5*).



## ARTICLE UAP 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2. Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### 11.3. Toitures

#### 11.3.1. Dispositions générales

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### 11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

### 11.4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.  
Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

## 11.5. Autres dispositions

### 11.5.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

### 11.5.2 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### 11.5.3 Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UAP 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Nombre de places stationnement

12.1.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions à usage d'habitation :
    - 1 place par logement
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux ou espaces spécifiques pour entreposer des vélos doivent être ménagés sur la parcelle de projet. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les ensembles neufs d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé. Une surface minimale surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements est exigée ;
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de plancher est exigée ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Outre ces dispositions, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

### **ARTICLE UAP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

- 14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- 14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPS

### Caractère de la zone

La zone **UPS** est une zone urbaine qui remplit des fonctions de pôle structurant dans les bassins de vie de Petit-Bourg. Elle correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en dehors des agglomérations urbaines. Elle concerne des secteurs appelés à porter une animation urbaine, à leur échelle, via un niveau d'équipements collectifs, de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.

La zone **UPS** concerne des secteurs de densité moyenne dont les tissus sont caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat traditionnel.

La zone **UPS** compte un secteur spécifique **UPScap** qui correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinés à la consommation humaine des rivières Bras David, Moustique et Grande Rivière à Goyave pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie suivant les arrêtés préfectoraux n°2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### SECTION I

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

### ARTICLE UPS 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UPS:

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- 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 ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les carrières.

#### 1.2. Dans le seul secteur UPScap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

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

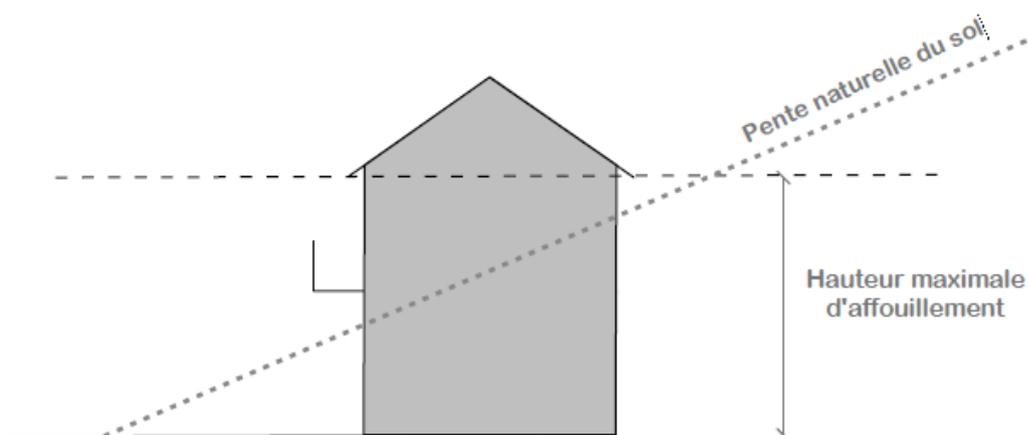
### Dispositions générales

#### 2.1. Dans les secteurs UPS, hormis dans les secteurs UPScap, Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- 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
- Les installations ou activités artisanales génératrices de nuisances sonores (salles de réception, salles de spectacle, salles de cultes, installations de lavage...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.
- Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 1).

Croquis 1



#### 2.2. Dans le seul secteur UPScap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UPS 3. ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 3.2. Voirie

3.2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### ARTICLE UPS 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### **4.2. Assainissement**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur devra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### **4.4. Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

#### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères et du tri sélectif nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour toute nouvelle construction exceptée pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue doivent répondre aux besoins de la construction et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité compétente en charge de la collecte.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

### **ARTICLE UPS 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

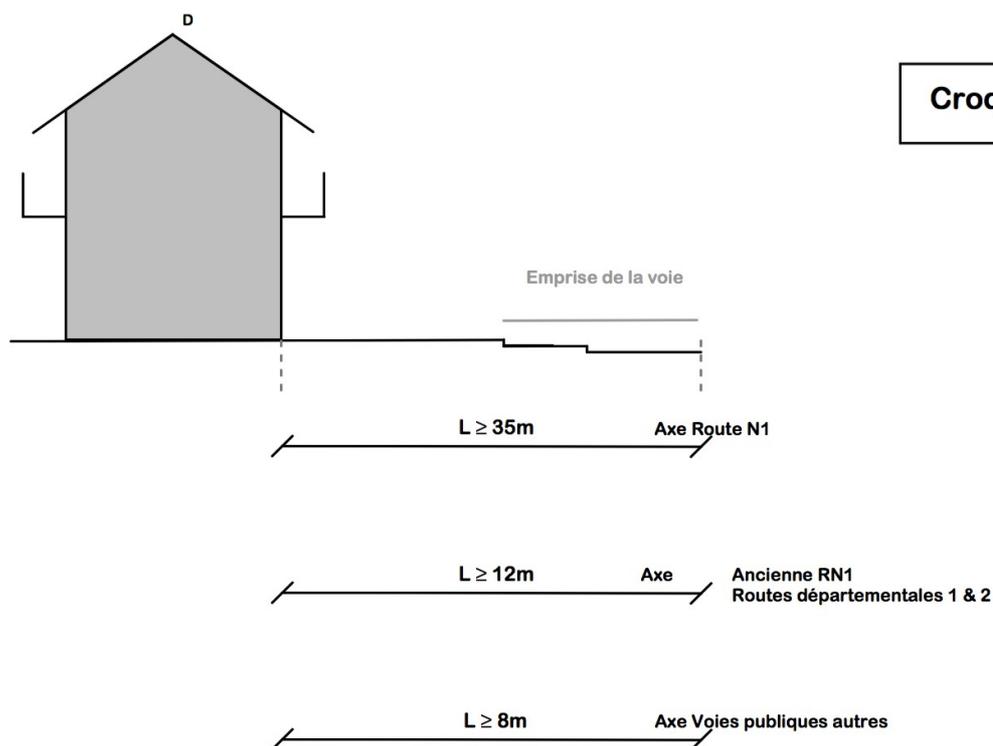
L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

Dans l'ensemble de la zone (voir croquis 7),

- La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à :
  - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée;
  - 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et des RD 1 & 2 ;
  - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12mètres de la limite du domaine public lacustre et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.



## **ARTICLE UPS 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**(voir croquis 3)

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

- **Dispositions générales s'appliquant aux parcelles dont la largeur sur voie est supérieure à 15 m**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- **Dispositions particulières aux parcelles dont la largeur sur voie est comprise entre 9 et 15 m**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres, lorsque le terrain présente une largeur de façade comprise entre 9 & 15 mètres.

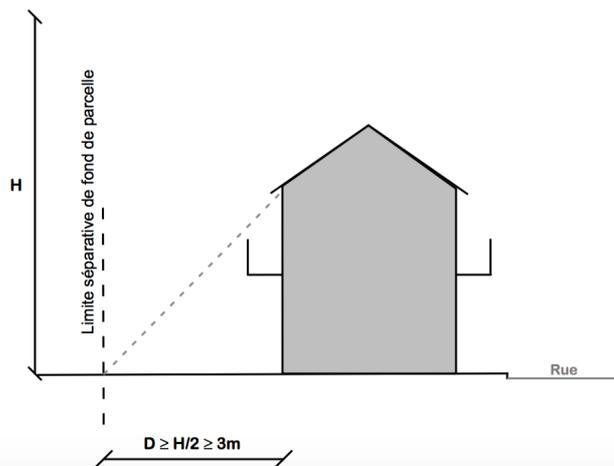
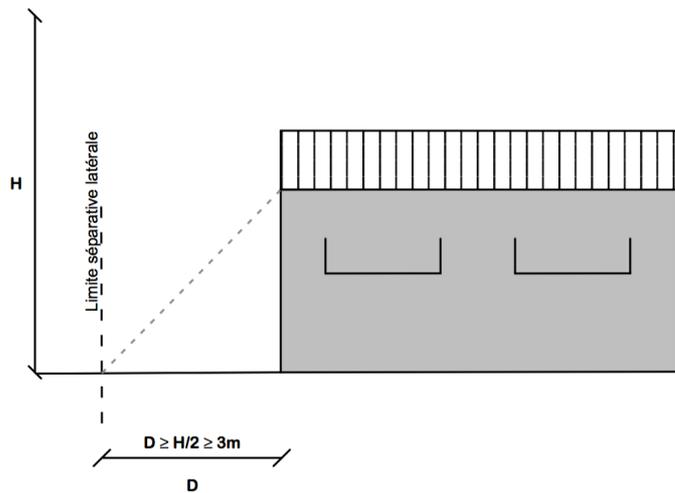
- **Dispositions particulières aux parcelles dont la largeur sur voie est inférieure à 9 m**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres, lorsque le terrain présente une largeur de façade sur voie égale ou inférieure à 9 mètres.

- **Annexes**

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

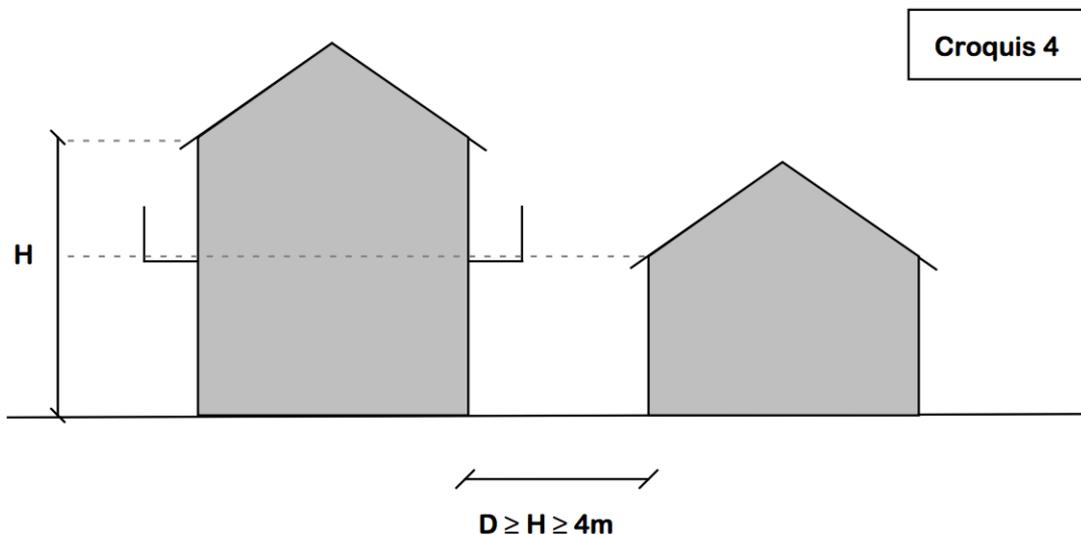


Croquis 3

**ARTICLE UPS 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 4)**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



Croquis 4

## ARTICLE UPS 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

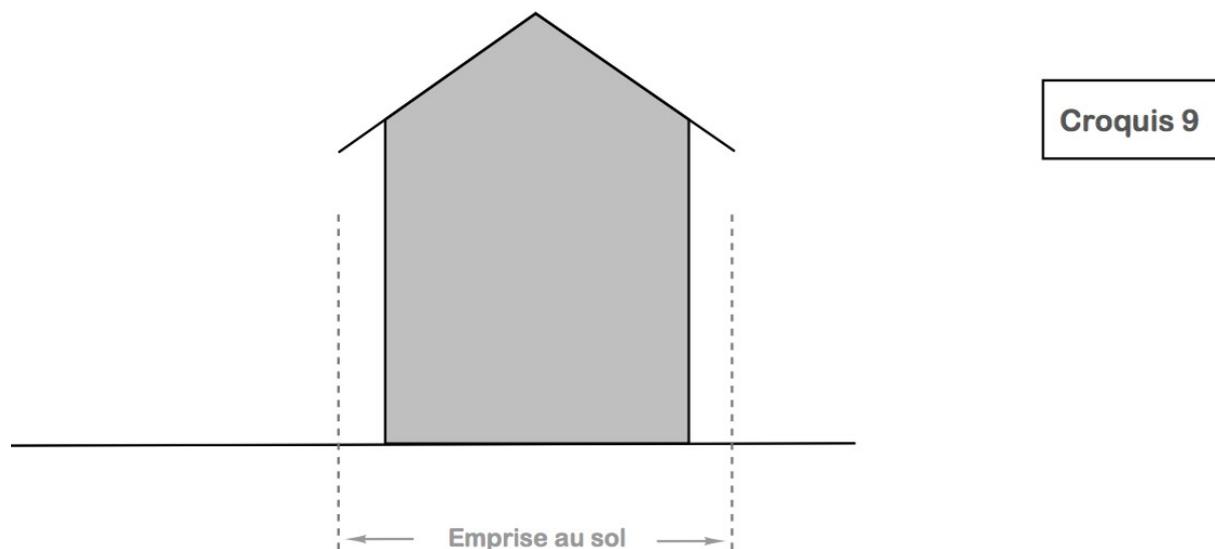
Dans l'ensemble de la zone, (voir croquis 9) :

9.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

9.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

9.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipement collectif est portée à 60%.



## ARTICLE UPS 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édifices techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

### Hauteurs

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

## **ARTICLE UPS 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### **11.3. Toitures**

#### **11.3.1. Dispositions générales**

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### **11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

### **11.4. Clôtures**

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

## **11.5. Autres dispositions**

### **11.5.1 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

### **11.5.2 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

### **11.5.3 Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## **ARTICLE UPS 12. STATIONNEMENT**

### **12.1. Nombre de places stationnement**

12.1.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :
    - 2 places par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :
    - 1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements.

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux ou espaces spécifiques pour entreposer des vélos doivent être ménagés sur la parcelle de projet. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les ensembles neufs d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé. Une surface minimale surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements est exigée ;
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de plancher est exigée ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

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

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.

13.3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4. Toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

### **ARTICLE UPS 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les parcelles de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,45. Toutefois, le coefficient de biotope pour les projets d'équipement collectif est porté à 0,25.

**TITRE III**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones urbaines spécifiques**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

La zone UP correspond à l'espace portuaire de Vinaigrerie.

La zone UP a une destination économique et d'équipement de portée communale. C'est une zone urbaine spécifique réservée aux activités de pêche, de plaisance, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin. Les installations, équipements et constructions doivent contribuer à la requalification du secteur littoral de la ville.

La zone UP correspond au site portuaire du centre-bourg qui fait l'objet d'ambitions visant à lui conférer une nouvelle dimension via l'inscription de nouvelles structures dédiées à la plaisance et à la pêche. Celles-ci contribueront à l'animation du port et parallèlement permettant d'ouvrir le centre urbain sur la mer avec un traitement approprié de la façade maritime.

### SECTION I

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

##### ARTICLE UP 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdites:

- Les carrières ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- 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 ;
- Les dépôts et décharges.

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

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

- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées liés aux services de proximité dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

- Les constructions à usage d'habitation, susceptibles d'être liées et nécessaires au développement de l'activité portuaire.

Dans la zone UP soumis à l'application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites pour une durée de cinq ans. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### 2. Assainissement

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### 3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.. En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### 4. Autres installations techniques

Pour tout bâtiment ou installation, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UP 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

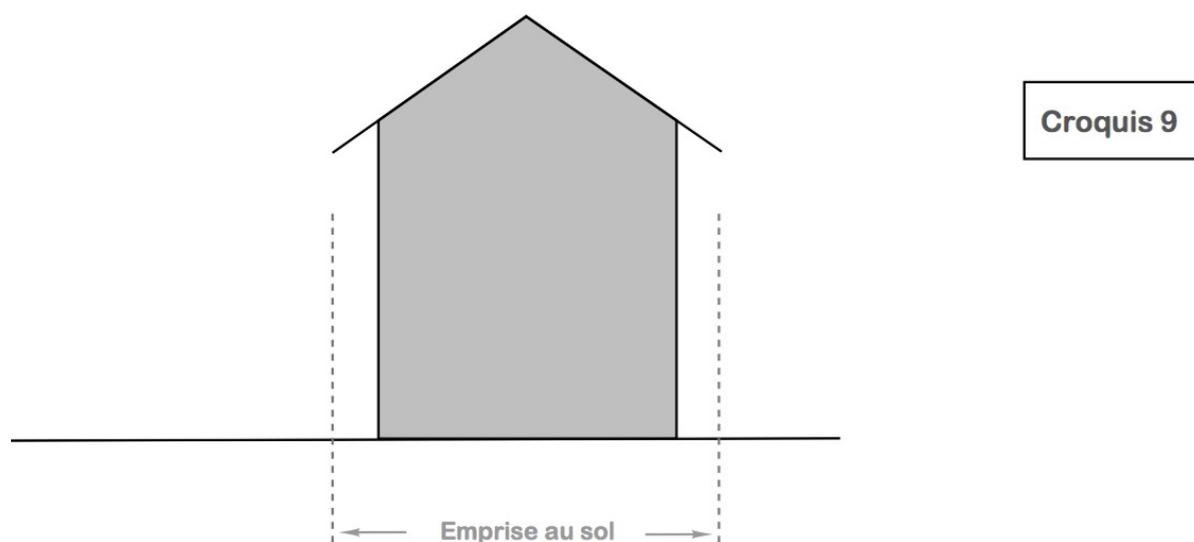
## ARTICLE UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

## ARTICLE UP 9. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 70%. (voir croquis 9)



## ARTICLE UP 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

### Hauteurs

La hauteur maximale des constructions sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article **L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme**.

## ARTICLE UP 11. ASPECT EXTERIEUR

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain et naturel.
2. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. **Les toitures** peuvent être apparentes ou traitées en terrasses ou présenter un profil courbe. Pour les toitures apparentes et composées d'un ou plusieurs versants, la pente principale est au minimum de 10°
4. **Les clôtures** sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures pleines peut être admise lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, ou à la destination des constructions et installations. En tout état de cause, les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

### 5. Autres dispositions :

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

## ARTICLE UP 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

### **ARTICLE UP 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE

### Caractère de la zone

La zone UAE est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions 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 I

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

##### ARTICLE UAE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les carrières.

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

- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés à des installations de type fourrière ou casse ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition 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 liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils respectent les dispositions du présent article UAE 13.

### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UAE 3. ACCES ET VOIRIE

###### 3.1. Accès

3.1.2 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **4.2. Assainissement**

**4.2.1.** Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant les caractéristiques actuelles ou projetées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement autonome à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur devra être admis selon les préconisations du zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**4.2.2.** Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être soumis à l'accord de la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

#### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement pluvial existant en respectant ses caractéristiques et les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, il est fait application des prescriptions de l'article 640 du code civil.

En tout état de cause, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

#### **4.4. Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, les câbles téléphoniques doivent être installés, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux, du site et du paysage naturel.

#### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères et du tri sélectif nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire pour toute nouvelle construction exceptée pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue doivent répondre aux besoins de la construction et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité compétente en charge de la collecte.

Le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

### **ARTICLE UAE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 25 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée ;
- 16 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et de la RD 1 ;
- 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 6mètres de la limite du domaine public lacustre et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

## ARTICLE UAE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

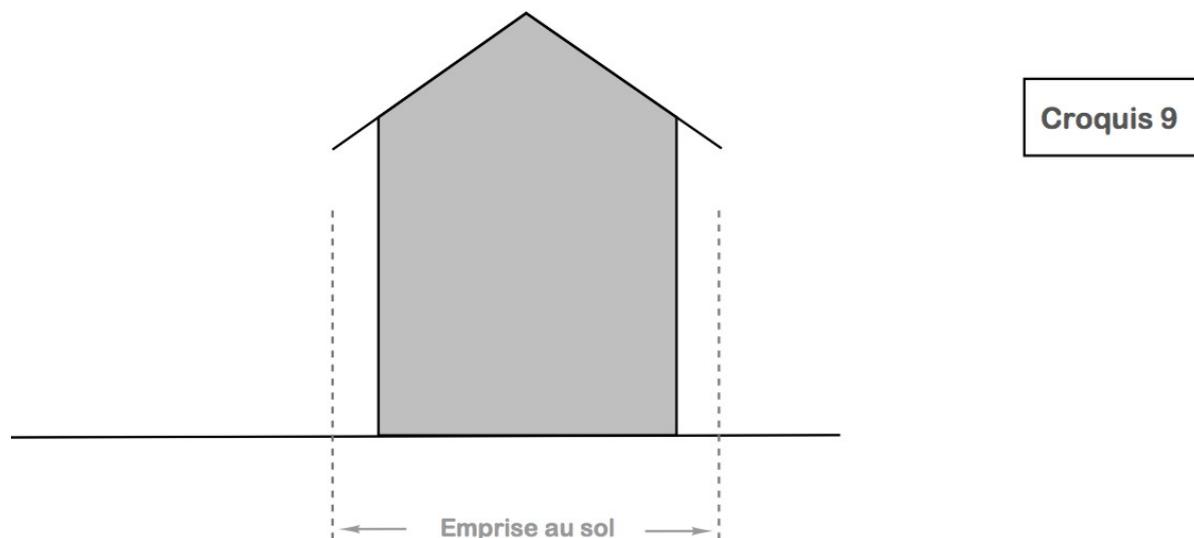
Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

## ARTICLE UAE 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 70% de la surface du terrain.



## ARTICLE UAE 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

## ARTICLE UAE 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### 11.2. Façades

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### **11.3. Toitures**

#### **11.3.1. Dispositions générales**

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### **11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

### **11.4. Clôtures**

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.  
Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.
- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.5. Autres dispositions**

#### **11.5.1 Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.5.2 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

#### **11.5.3 Les éléments de climatiseurs**

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE UAE 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Nombre de places stationnement

12.1.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :  
2 places par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :  
1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

## ARTICLE UAE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.
3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

## ARTICLE UAE 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

**TITRE IV**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones à Urbaniser AU**

### **Caractère de la zone**

**La zone 1AU** constitue une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune.

Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

Elle vise à mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité dans l'objectif du renforcement des pôles de vie de la commune, en termes d'habitat, de services et d'équipements.

**La zone 1AU** est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attente de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises.

Les zones à urbaniser 1AU concernent des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvé par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvé par la collectivité.

**La zone 1AU** comprend six secteurs spécifiques :

- **Les secteurs 1AUa & 1AUb** sont destinés à recevoir des développements urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines qu'ils sont amenés à prolonger. Les secteurs 1AUa & 1AUb se distinguent par l'expression des formes urbaines permises.
- **Le secteur 1AUe** est destiné à recevoir un développement économique nouveau sur des secteurs tels que l'entrée Sud, en extension de la zone d'activité de Roujol, la zone Est de Colin ou encore la zone située à l'entrée de la route de la traversée, en appui du petit pôle de Daubin et un secteur implanté dans le quartier de la Gripière.
- **Le secteur 1AUq** concerne le secteur d'habitat spontané de Poirier. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet de restructuration global approuvé par la collectivité, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.
- **Les secteurs 1AUr regroupent** les quartiers de Bovis et de Pointe-à-Bacchus/ Bel Air. L'objectif est d'y interdire toute nouvelle construction dans l'attente d'un projet de restructuration global approuvé par la collectivité.

Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations et toutes réhabilitations ou extensions sont interdites pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

- **Le secteur 1AUu** porte une vocation d'équipements sportifs. Il s'inscrit sur le secteur de Tivoli et rassemble des projets d'équipement de niveaux communal et régional.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUe:

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- 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 ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les carrières.

#### 1.2. Dans le seul secteur 1AUe

Sont interdites :

- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les carrières.

#### 1.3. Dans les seuls secteurs 1AUq & 1AUr

Sont interdites toutes nouvelles constructions pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

#### 1.4. Dans le seul secteur 1AU

Sont interdites toutes constructions, installations et aménagements nouveaux à l'exception de ceux liés à l'aménagement et au fonctionnement d'un secteur dédié aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'à l'accueil des usagers de ces équipements (hébergement, salle de réunion, vestiaires...) permises par l'article 1AU2 .

## ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 2. 1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations de restructuration ou d'aménagement d'ensemble approuvées par la collectivité.

### 2. 2 Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUe et 1AUz

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

2.2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

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

2.2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'inconfort ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

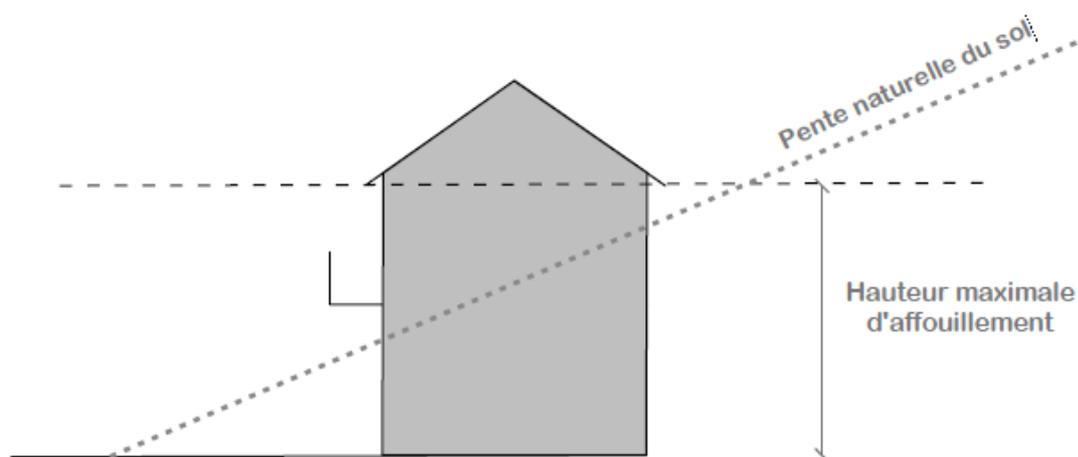
2.2.5 Les installations ou activités artisanales génératrices de nuisances sonores (salles de réception, salles de spectacle, salles de cultes, installations de lavage...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet.

2.2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m<sup>2</sup> de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 1*).

Croquis 1



### **2. 3 Dispositions applicables au seul secteur 1AUe**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition 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 liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante) ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places ;

### **2. 4 Dispositions applicables au seul secteur 1AU**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

- Les constructions permettant l'hébergement, si elles sont liées aux activités développées sur la zone ;
- Les équipements et installations si ils présentent une vocation sportive ou de loisir et offrent un intérêt collectif.

### **2.5 Dispositions applicables aux secteurs 1AUq & 1AUr**

Dans les secteurs 1AUq & 1AUr soumis à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions ou installations sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sans toutefois excéder 30 m<sup>2</sup>.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

3.1.3 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être carrossable et en bon état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès (ils doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbains.

Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2m de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères; la largeur minimum de la voie est fixée à 4 mètres.

3.2.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de:

- 6 mètres à double sens
- 4 mètres à sens unique.

3.2.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

3.2.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

Les connections sur la route touristique (RD 23) ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'intérêt général.

3.2.5. Les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

### **ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être soumis à l'accord de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL).

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

### **ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

### **ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée ;
- 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et des RD 1& 2 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

- 6.2 --- Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral.
- 6.3 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, à la limite du domaine public lacustre.

## **ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUq & 1AUr**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage peuvent être implantés sur limite séparative.

#### **Annexes**

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

### **7.2 Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr**

Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 0.90 mètre pour les façades aveugles ou à 1.90 mètre si les façades comportent des vues directes.

## **ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1 Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUq & 1AUr**

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

### **8.2 Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr**

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

## ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL

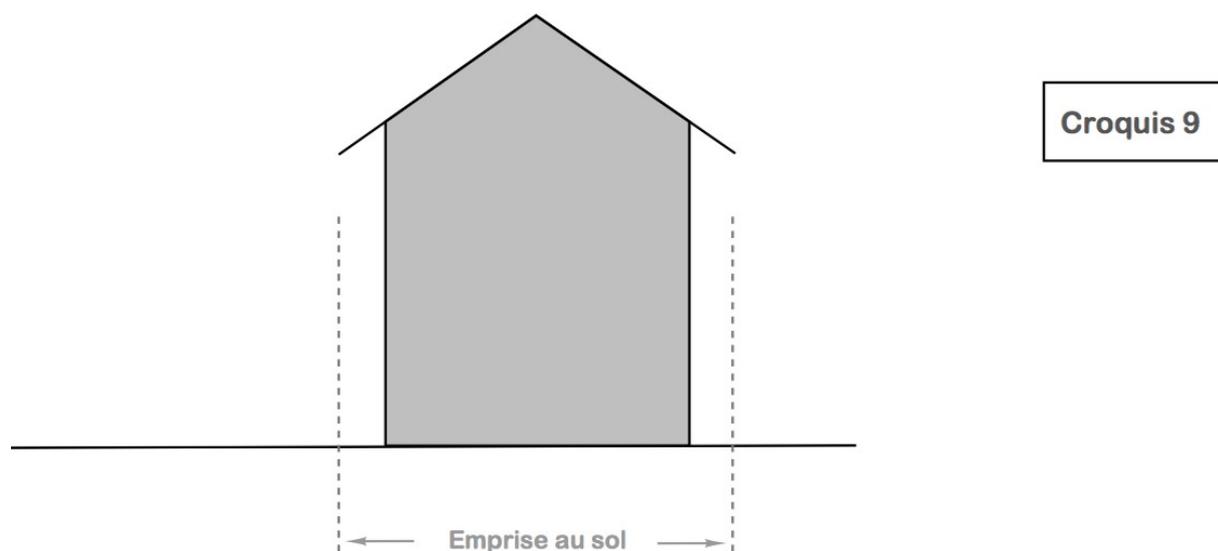
### 9.1 Définition

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 9.2 Expression

#### 9.2.1 Dispositions générales à la zone 1AU

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article 1AU2 – 2 .1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent (*voir croquis 9*).



## ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

## **10.1. Hauteurs**

### **10.1.1. Dispositions applicables aux secteurs 1AUa**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux et ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

### **10.1.2. Dispositions particulières aux secteurs 1AUq & 1AUr**

La hauteur des constructions sera définie dans le cadre du projet d'aménagement global, conformément aux dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

### **10.1.3. Dispositions particulières aux secteurs 1AUb, 1AUe & 1AUc**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.2. Façades**

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### 11.3. Toitures

#### 11.3.1. Dispositions générales

Les ouvrages techniques, tels qu'extracteur d'air, climatiseur, antenne et autres superstructures de faible emprise par rapport à celle de la construction (moins de 4% en superficie) sont exclus du calcul de la hauteur. Il en est de même pour tout dispositif technique visant à économiser l'énergie (chauffe eau solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) quel que soit leur emprise dans la limite de 3m de hauteur mesurée au dessus de la toiture.

#### 11.3.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

### 11.4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Le traitement des clôtures doit être homogène, en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

- Les murs anciens de clôtures peuvent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés ou gérés par des services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.5. Autres dispositions

#### 11.5.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.5.2 Les dispositifs de production d'énergies renouvelables qui ne portent pas atteinte à l'environnement (solaires, éoliens horizontaux etc.)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles etc.) et des dispositifs concourant à la production d'énergie respectueux de l'environnement, intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés.

#### 11.5.3 Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

## ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Disposition générales

#### 12.1.1 Nombre de places stationnement

12.1.1.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
  - Constructions individuelles à usage d'habitation :  
2 places par logement
  - Constructions collectives à usage d'habitation :  
1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.1.1.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### Stationnement spécifique deux roues

Des locaux ou espaces spécifiques pour entreposer des vélos doivent être ménagés sur la parcelle de projet. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les ensembles neufs d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé. Une surface minimale surface de 2 m<sup>2</sup> pour trois logements est exigée ;
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. Une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> pour 60 m<sup>2</sup> de plancher est exigée ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m<sup>2</sup>.

#### Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

### **12.2 Dispositions applicables aux secteurs 1AUq & 1AUr**

Dans les secteurs 1AUq & 1AUr soumis à l'application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le nombre de places de stationnement sera défini dans le cadre du projet d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Les espaces non bâtis et les espaces libres sont aménagés et paysagers au moyen de plantations, jardinières ou engazonnés.

13.3. Les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.4. Toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération.

### **ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone

La zone 2AU constitue une zone naturelle destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

Toute urbanisation nouvelle dans le secteur 2AU est conditionnée par la mise en place préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLU, exception faite des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU compte un secteur :

- Le secteur 2AUe s'inscrit en continuité de la future zone de développement économique, à l'entrée Sud du centre de Petit-Bourg, dont il préfigure le développement à plus long terme.

### SECTION I

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

##### ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des constructions ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas règlementé

### SECTION II

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

N'est pas règlementé

##### ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas règlementé

##### ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

**ARTICLE 2AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas règlementé.

**ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL**

N'est pas règlementé.

**ARTICLE 2AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas règlementé

**ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

N'est pas règlementé

**TITRE IV**

**Dispositions Applicables aux Zones Agricoles A**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations "nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées" peuvent être autorisées tout comme les "constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci" conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend cinq secteurs spécifiques:

- **Le secteur Acap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinées à la consommation humaine des rivières Bras David, Moustique et Grande Rivière à Goyave pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie suivant les arrêtés préfectoraux n°2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Les secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire où l'activité agricole domine.  

Le secteur Ah permet également l'inscription de constructions destinées à l'habitat, à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
- **Le secteur Aj** est destiné à la création d'îlots d'accueil pour d'anciens colons et constitué de parcelles de 2.000 m<sup>2</sup> environ, exploitables sous forme de jardins créoles.
- **Le secteur Ap** concerne des zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.
- **Le secteur At** est une zone agricole pouvant permettre la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme vert, type ferme pédagogique, gîte à la ferme liés à l'accueil. Le secteur At concerne l'unité foncière de la ferme Ti-Bou.

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

### ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant porter atteinte à la vocation agricole de la zone.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

#### 1.2. Dans le seul secteur Acap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

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

#### 2.1. Dispositions générales à l'exception des secteurs Acap, Aj & Ap

Sont autorisées:

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Ces constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU figurent dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole (voir annexe 6 – *Inventaire du bâti en zone A*) ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ;
- les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

##### 2.1.1. Dispositions particulières aux secteurs Ah

Est autorisée en secteur Ah, la création ou construction d'habitat, d'activités agro-touristiques (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres et formules dérivées) sous réserve que les activités soient liées à une exploitation agricole.

### **2.1.2. Dispositions particulières aux secteurs At**

Est autorisée en secteur At, la création ou construction d'activités agro-touristiques (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres et formules dérivées) sous réserve que les activités soient liées à une exploitation agricole.

### **2.2. Dans le seul secteur Acap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.3. Dispositions particulières au secteur Aj**

N'est autorisée dans ce secteur qu'une construction à caractère agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 6 m<sup>2</sup>.

### **2.4. Dispositions particulières au secteur Ap**

Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur où les zones agricoles sont strictement protégées.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout autre dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

#### **ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée;
- 12 mètres de l'axe de l'ancienne RN1 et des RD 1 & 2 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

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

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

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

N'est pas règlementé.

## **ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Dispositions générales à l'exception des secteurs Ah**

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle.

### **9.2. Dispositions particulières au secteur Ah**

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Rappels**

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

**10.1** La hauteur, pour les constructions à usage d'habitation et les constructions d'activités agro-touristiques est fixée à trois mètres.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

**10.2** Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.1 ci-dessus.

**10.3** Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

## **ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR**

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

## **ARTICLE A 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé

## **ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

**TITRE V**  
**Dispositions Applicables aux**  
**Zones Naturelles N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

**Les zones naturelles N** concernent les parties du territoire communal devant être préservées en raison de la composition de leurs milieux, des paysages et des fonctions qu'elles exercent dans l'organisation et l'équilibre du territoire communal, tout en confortant les activités et les pratiques qui s'y développent. Ce sont, notamment, ou encore les zones humides et ensembles naturels du littoral.

**Les zones naturelles N** regroupent également les espaces patrimoniaux majeurs de Petit-Bourg, espaces de grande importance qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui les composent, tels que les espaces forestiers des hauteurs de Petit-Bourg ou encore les espaces naturels remarquables du littoral relevant de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme et les espaces humides de la Pointe-à-Bacchus et de Roujol.

**Les zones naturelles N** comprennent également les abords et ripisylves des cours d'eau majeurs de la commune; ainsi que les espaces soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**Les zones naturelles N** comprennent cinq secteurs spécifiques :

- **Le secteur Ncap** correspond aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau destinées à la consommation humaine des rivières Bras David, Moustique et Grande Rivière à Goyave pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle élargie suivant les arrêtés préfectoraux n°2012/661/SG/SCI/ARS, 2013/017/SF/DICTAJ/BRA, 2014/124/SG/DICTAJ/BRA. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Un secteur Nerl** qui délimite les espaces forestiers de grand intérêt parmi lesquels les franges littorales, les espaces de mangrove, ...
- **Le secteur NI** concerne les secteurs littoraux, soumis à des risques naturels de submersion marine et d'érosion du trait de côte, où ne seront acceptés que les aménagements participant à la fréquentation des sentiers inscrits en front de mer et/ou participant à la sécurisation des sites ;
- **Le secteur Nt** regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements visant la valorisation de l'environnement, la fréquentation de sites aménagés pour leur valeur récréative ou sportive, le développement culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine communal.
- **Le secteur Nh** concerne des zones de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur, d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où les espaces naturels dominent.

Le secteur Nh permet des évolutions limitées des constructions existantes.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Sont notamment interdites les constructions à caractère hôtelier ou para-hôtelier, les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

#### 1.2. Dans le seul secteur Ncap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

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

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions, les installations techniques et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à des services publics ou intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel sensible de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols répondant à des impératifs techniques et compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

#### 2.2. Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ncap, Nerl, et NI

Sous réserve de demeurer des aménagements légers et à condition que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont admis :

- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface plancher existante limitée à 20 m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et 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 et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition

que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

### **2.3. Dans le seul secteur Ncap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :**

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2.4. Dans le seul secteur Nerl**

- Les constructions légères et démontables, aménagements légers nécessaires à la gestion des ERL, cheminements, aires de stationnement, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ...
- Les réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas générer d'extensions, même mesurées.

### **2.5. Dans le seul secteur Nh**

- Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une seule opération.

### **2.6. Dans le seul secteur NI**

- Les installations, équipements et constructions légères et démontables à vocation touristique, économique en lien avec les activités liées à la mer.

### **2.7. Dans le seul secteur Nt**

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en scène de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les réhabilitations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les extensions des constructions sont limitées à 30 % de la surface plancher existante limitée à 40 m<sup>2</sup>, en une seule opération.
- Dans les secteurs littoraux, les constructions inscrites situées à moins de 18 mètres de la limite du rivage de la mer, existant à la date d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sans générer de surface supplémentaire. Dans ce cas, toute extension est interdite.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences des services de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant l'eau potable doivent être reliées à un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.
2. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article N2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, en l'absence de réseau public d'assainissement, à une filière autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation et le recueillement des eaux pluviales sur le fond doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

#### **ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

#### **ARTICLE N 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales et le service instructeur de Petit-Bourg.

- 6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :
  - 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN1 la plus rapprochée;
  - 16 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
- 6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral.
  - 6.2.1 Dans les secteurs NI & NerI, ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions légères
- 6.3 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou de pieds de talus.

#### **ARTICLE N 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'une unité foncière bordée par trois voies ou emprises publiques, celle de ses limites qui est la seule jouxtant une propriété privée est considérée, non pas comme une limite de fond de parcelle, mais bien comme une limite séparative latérale.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont exclus de l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront avoir une implantation différente en accord avec le service instructeur de la commune de Petit-Bourg.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites séparatives. Cette distance doit être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine s'il est indissociable du bassin à construire, de la margelle ou de la terrasse attenante. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

N'est pas règlementé.

#### **ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nerl et NI, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique (gîtes) est limitée à 150m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En cas de reconstruction, dans son volume antérieur, d'un bâtiment édifié régulièrement, détruit après sinistre, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- les édicules techniques (d'une manière générale, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tel que chauffe-eau solaire, capteur solaire ou encore les locaux techniques d'ascenseurs...) ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage.

## **ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR**

1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.
3. Les toitures des constructions sont apparentes et ont un ou plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 10 et 45°.

## **ARTICLE N 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé

## **ARTICLE N 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.

## **GLOSSAIRE**

**Affouillement --- Exhaussement du sol :**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol par remblai.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

**Alignement :**

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

**Annexe (construction) :**

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. C'est la notion de la dépendance de l'usage qui définit la notion d'annexe (l'abri de jardin, le garage, la piscine, les terrasses de plus de 0,60m de hauteur, etc.).

**Claire voie :**

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

**Coefficient de Biotope**

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'application d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

**Destination de la construction :**

L'article R 151-27 code de l'urbanisme distingue 5 catégories de constructions : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il ne faut pas confondre la notion de destination, d'affectation ou d'usage des constructions. La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante. C'est elle qui se rattache à la notion de droit de l'urbanisme.

**Egout du toit:**

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

**Emprise au sol :**

Projection au sol des constructions principales et annexes, ainsi que des ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasse de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines. La projection au sol des constructions inclut les débords de toitures et toutes les saillies et porte à faux. L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain et comprend les constructions existantes et projetées.

**Espace libre :**

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, voirie, allées, cours, esplanades, des jardins et des espaces verts de pleine terre, des places de stationnement de surface

**Extension :**

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

**Façade :**

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On peut distinguer la façade principale (c'est souvent la façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

**Marge de recul :**

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

**Modénature :**

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

**Parcelle :**

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

**Ruine :**

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

**Saillie :**

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

**Surface de plancher:**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Terrain (ou unité foncière) :**

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou d'un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

**Voies ou emprises publiques :**

Sont considérées comme voies : les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle ou ouvertes à la circulation générale, les places, les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies et places.