



Révision du Plan d'Occupation des Sols

Mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

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 sept 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 Grippière ;
- **Le secteur 1AUg** est destiné à recevoir les aménagements, installations et constructions liées à la mise en œuvre du projet de golf.
- **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 se subdivise en deux secteurs :

- **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.
- **Le secteur 2AUg** correspond au périmètre de projet du futur golf de Caféière. Ce secteur couvre une emprise large, laquelle pourra être réduite quand seront connus le projet de golf et l'emplacement précis de ses différentes composantes. Une part du secteur 2AUg pourra alors être reversée en zone protégée au titre des zones agricoles ou naturelles.

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 m² 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 Zones 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. EMPLACEMENTS 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 m² 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.