



PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Gourbeyre

Pièce 3a

Règlement écrit

DOSSIER D'APPROBATION

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 31 Août 2017**





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOURBEYRE

Pièce 3a

Règlement écrit

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	7
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5 DISPOSITIONS PARTICULIERES	9
5.1. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans	9
5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Goubeyre	9
5.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts	9
ARTICLE 6 NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES	10
ARTICLE 7 DEFINITION DES TERMES PAR LE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME EN MATIERE DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS	11
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
I. IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES	12
II. CARACTERES DES ZONES URBAINES	12
1. Zone UA	12
1.1 Zone UA	12
1.2 Zone UAe	12
2. Zone UB	12
2.1 Zone UB	12
2.2 Zone UBa	12
2.3 Zone UBb	12
2.4 Zone UBc	12
2.5 Zone UBm	12
2.6 Zone UBp	12
2.7 Zone UBL	13
2.8 Zone UBx	13
3. Zone UC	13
3.1 Zone UC	13
3.2 Zone UCe	13
3.3 Zone UCa	13
3.4 Zone UCb	13
4. Zone UX	13
III. APPLICATION DU CODE DU PATRIMOINE	13
SECTION 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	13
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	15
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT	26
CARACTERE DE LA ZONE 1AUT	26
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	26
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	27
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	30
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	31
CARACTERE DE LA ZONE 2AU	31
2.1 Zone 2AU	31
2.2 Zone 2AUx	31
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	32
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	32
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35

I. IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES	35
II. CARACTERE DES ZONES AGRICOLES	35
1 Zone A	35
2 Zone As	35
3 Zone Ah	35
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	35
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	36
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	40
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
I. IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES	45
II. CARACTERE DES ZONES NATURELLES	45
1 Zone N	45
2 Zone Np	45
3 Zone Npa	45
4 Zone Ne	45
5 Zone Nf	45
6 Zone Nx	45
SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	46
SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	49
INDEX	51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

*

ARTICLE 1

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GOURBEYRE

ARTICLE 2

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

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

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 et R.111-25 à R.111-27, R.111-31 à R.111-47 qui restent applicables et donc plus particulièrement :

- Salubrité et sécurité publique

Article R.111-2

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

- Protection des sites et vestiges archéologiques

Article R.111-4

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

- Dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R.111-27

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

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

2.1. Se superposent aux règles du PLU

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

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

ARTICLE 3

Division du territoire communal en zones

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

1. **Au titre de l'article R.151-18, les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont repérées par un indice **U** suivi d'un indicatif **A, B, C, X**.
 - **UA** : centre ancien du bourg de Gourbeyre
 - **UB** : ensemble des secteurs urbanisés de Rivière-Sens issus d'une opération d'aménagement concerté :
 - sous-secteur **UBa** à vocation d'habitat résidentiel de forme individuelle ;
 - sous-secteur **UBb** à vocation d'habitat résidentiel de forme groupée ;
 - sous-secteur **UBc** soumis à une démarche opérationnelle de restructuration ;
 - sous-secteur **UBm** : site littoral à aménager en pôle mer/pêche ;
 - sous-secteur **UBp** : périmètre du port de plaisance et activités urbaines liées ;
 - sous-secteur **UBl** : site de baignade de Rivière-Sens ;
 - sous-secteur **UBx** : site accueillant des installations industrielles.
 - **UC** : ensemble des espaces urbanisés développés dans les principales sections de la commune
 - **UX** : ensemble des secteurs ayant vocation d'accueillir des équipements et des activités économiques
2. **Au titre de l'article R.151-20, les zones à urbaniser**, dites « zones AU », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont les zones repérées chacune par un indice **AU** précédé du chiffre 1 ou 2 selon la catégorie et complété, le cas échéant, par un indicatif spécifiant la destination :
 - **1AU** : zone à urbaniser à moyen terme correspondant au secteur **1AUt** destiné au développement d'une activité touristique intégrée dans la trame naturelle de Morne Boucanier ou s'appuyant sur la ressource thermale de Dolé.
La zone est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par l'OAP.
 - **2AU** : zone à urbaniser mixte à moyen-long terme concourant au renforcement de l'agglomération principale et des agglomérations secondaires. Dans l'attente de la mise en place des conditions suffisantes en matière de desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, et des conditions suffisantes en matière de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, d'accès et obligations imposées en matière d'infrastructures, la zone demeure naturelle. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision comportant notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.
La zone comprend un secteur **2AUx** destiné à l'aménagement d'un pôle d'activités économique et d'équipements à l'Est du centre-bourg de Gourbeyre (site de Valkanaërs).
3. **Au titre de l'article R.151-22, les zones agricoles**, dites zones **A**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV. Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ». Les zones agricoles sont soumises à des dispositions réglementaires de protection qui limitent les destinations.

Elles comprennent un secteur **Ah** correspondant à un espace rural situé dans les Fonds de Champfleury pour lequel la commune opte pour un périmètre de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ». En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ce secteur ouvre la possibilité d'y autoriser des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents
4. **Au titre de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières**, dites zones **N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre composant le Titre V du présent règlement, et associant des secteurs de valeur écologique, patrimoniale et paysagère, et des secteurs reconnus d'intérêt général.

Les documents graphiques comportent également :

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

ARTICLE 4

Adaptations mineures

1. En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* »
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ;
3. En application de l'article R. 152-4 du code de l'urbanisme, les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R.111-17.
4. Est applicable la dérogation aux règles du PLU pour les travaux d'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire prévus aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5

Dispositions particulières

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

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

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

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

Réglementation applicable aux bâtiments sinistrés

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

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

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

5.2. Application du Plan de Prévention des Risques Naturels de Gourbeyre

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°2005-2303 du 30 décembre 2005 est applicable sur le territoire de la commune. Le PPRN est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique en application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme.

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

Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire de Gourbeyre. Elles constituent des contraintes courantes.

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

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

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

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

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

ARTICLE 6

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

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

Sous-section1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures		R.151-47 et R.151-48
Article 18 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public		
Article 19 : Accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes au public		
Article 20 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets		
Sous-section2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques		R.151-49 et R.151-50
Article 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif		
Article 22 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.		

ARTICLE 7

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

Les termes figurant dans les règles écrites du présent règlement et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique (*Article R.151-15 du code de l'urbanisme*).

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines (U) identifiées et délimitées sur les documents graphiques sont au nombre de quatre. Les zones UA, UB, UC sont des zones urbaines mixtes. La zone UX est une zone spécifique à vocation d'accueil de bâtiments, d'installations abritant des activités économiques et des équipements collectifs ou d'intérêt général. Les zones urbaines peuvent comprendre des secteurs qui bénéficient de dispositions réglementaires particulières en rapport avec leur spécificité ou leur destination.

II. CARACTERES DES ZONES URBAINES

1. Zone UA

1.1 Zone UA

La zone UA correspond au centre-bourg de Gourbeyre dans sa partie la plus ancienne et la plus dense, et organisée autour des équipements publics de référence (mairie, écoles, église, marché) et des services de proximité. Le bâti ne dépasse pas une hauteur de R+1 et comporte généralement des combles aménagés ou habités.

Il est implanté :

- à l'alignement de la rue, tout en présentant des retraits justifiés par la topographie et la structure parcellaire ;
- ou en ordre continu et discontinu, fonction du mode d'implantation hérité de l'habitat traditionnel.

1.2 Zone UAe

Les emprises foncières qui supportent des équipements collectifs forment des secteurs **UAe**.

2. Zone UB

2.1 Zone UB

La zone UB correspond au pôle urbain de Rivière-Sens et couvre les quartiers et îlots issus de l'opération d'aménagement concerté et organisés par rapport au port de plaisance.

Elle comprend sept secteurs correspondant aux programmes réalisés et destinés, notamment, à la mise en œuvre des objectifs de mixité urbaine et de diversité sociale dans l'habitat. A ce titre, elle constitue une entité urbaine disposant de fonctions de centralité urbaine dans le territoire Sud de la commune.

Le règlement identifie les secteurs en fonction de la vocation des destinations, usages, occupations du sol :

2.2 Zone UBa

- secteur **UBa** à vocation d'habitat résidentiel de forme individuelle et à faible densité ;

2.3 Zone UBb

- secteur **UBb** à vocation d'habitat résidentiel de forme groupée à densité moyenne ;

2.4 Zone UBc

- secteur **UBc** correspondant au quartier de Rivière-Sens qui fait l'objet d'une démarche opérationnelle de restructuration ;

2.5 Zone UBm

- secteur **UBm** correspondant au site littoral réservé aux installations tournées vers les activités liées à la mer (« pôle mer/pêche ») ;

2.6 Zone UBp

- secteur **UBp** portant sur le périmètre du port de plaisance intégrant les emprises aménagées, les installations, les équipements et les constructions qui le composent. Le secteur a donc vocation à accueillir les constructions liées aux activités touristiques et de nautisme, et aux activités commerciales, de services, d'habitation et d'hébergement hôtelier (« pôle nautisme ») ;

2.7 Zone UBL

- secteur **UBL** spécifique au site de baignade de la plage de Rivière-Sens ;

2.8 Zone UBx

- secteur **UBx** portant sur le site accueillant des installations industrielles.

3. Zone UC

3.1 Zone UC

La zone **UC** recouvre les espaces urbanisés développés dans les principales sections de Gourbeyre dont l'évolution est marquée par un processus de densification et une tendance à la mixité urbaine et sociale. Cette évolution est appelée à se poursuivre pendant la durée du plan.

Elle ne correspond pas à la configuration de la zone UC du POS, l'objectif assigné par le PLU étant de favoriser la promotion d'un habitat de formes diversifiées, individuelles, groupées ou intermédiaires tout en faisant référence aux caractéristiques de l'habitat traditionnel. D'autre part, les hameaux figurant en zone NB du POS et retenus en zones urbaines du PLU font partie de la nouvelle zone UC.

3.2 Zone UCe

Les équipements collectifs et de structures d'intérêt général implantés sur un foncier de grande étendue composent **un secteur UCe**.

La zone **UC** comprend :

3.3 Zone UCa

- **un secteur UCa**, dont la particularité réside dans la forme d'urbanisation dense et linéaire de Champfleury / Denisse concernée par une exposition à un aléa moyen ou élevé de mouvement de terrain. Les équipements nécessaires au fonctionnement du secteur existent ou sont en cours de réalisation ;

3.4 Zone UCb

- **un secteur UCb**, qui confirme une vocation dominante d'habitat résidentiel de forme individuelle et discontinue.

4. Zone UX

La zone **UX** englobe les secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services. Ces secteurs sont répartis sur le territoire de la commune et sont insérés dans un tissu urbain d'habitat peu ou moyennement dense ;

III. APPLICATION DU CODE DU PATRIMOINE

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

Tous les travaux sont soumis à autorisation.

SECTION 1

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

*

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

Sont interdits :

- Les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.
- Les entrepôts dans le seul secteur **UCb**, quelle que soit la nature ou la destination.
- En sus des interdictions mentionnées ci-dessus et en application de l'article L.123-1-5.7° bis du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination de locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de l'avenue Louis-Philippe Longueueau dans la zone UA, et en vis-à-vis du port de plaisance à Rivière-Sens dans le secteur **UBp** vers une destination autre que commerciale, artisanale, de service, touristique ou paratouristique, d'animation ou d'équipement collectif.
- En sus des dispositions mentionnées ci-dessus sont interdites les opérations de démolition portant sur les « bâtiments remarquables » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les constructions à usage d'habitation dans la zone **UX**, à l'exception de celles mentionnées dans l'article U2 ci-dessous.

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

1. Zones UA-UB-UC

- 1.1. Les constructions et installations à usage de commerce, service, d'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- 1.2. Les dispositions suivantes s'appliquent pour les bâtiments identifiés en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme au titre de la protection du patrimoine bâti :
 - les bâtiments doivent être conservés et peuvent être restaurés tout en permettant leur adaptation aux usages contemporains ;
 - la réfection ou la restauration doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales sans altérer la qualité patrimoniale ;
 - les interventions sur les bâtiments concernés doivent viser à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

2. Zone UA

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

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

3. Zones UB-UC

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

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

4. Dans le seul secteur UBe

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

5. Dans la zone UX et dans le seul secteur UBx

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

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

1. Dans la seule zone UA, à l'exception du secteur UAe

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

2. Dans la seule zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCe

En sus des règles mentionnées dans l'article U2 ci-dessus, et en application du 6° et du 7° de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, les programmes de logements d'habitation à l'intérieur du secteur **UC**, ayant une surface de plancher d'au moins 2 000 m², devront réserver 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux et 25% de la surface de plancher habitation à des logements intermédiaires. La réalisation des logements sociaux et des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration de la hauteur de construction qui sera portée à deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2+C) sans toutefois excéder 10 mètres à l'égout.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Article U4. Emprise au sol

1. Zone UA et secteur UAe :

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

2. Zone UB :

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

- *dans la seule zone **UB***, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain. Le coefficient d'emprise au sol est porté à 70% si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services, ou à des activités touristiques et paratouristiques.
- *dans le seul secteur **UBa***, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.
- *dans le seul secteur **UBb***, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain.
- *dans les secteurs **UBc, UBL, UBm, UBp UBx***, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3. Zone UC :

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

- *dans la zone **UC** et les secteurs **UCa et UCe*** : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain ;
- *dans le secteur **UCb***, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.

4. Zone UX:

L'emprise au sol des constructions ne doit excéder 60% de la surface du terrain.

Article U5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

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

§2. Hauteur des constructions

1. Dans les zones UA et UC

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres.
- Dans les seuls secteurs **UAe et UCe**, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.
- En cohérence avec les dispositions de l'article U3 ci-dessus, la hauteur des constructions peut être portée à R+2+C.

2. Dans la zone UB

- *dans la seule zone UB*, la hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux sur rez-de-chaussée, soit R+4 +C, et ne peut excéder 16 mètres à l'égout de toiture.
- *dans les secteurs UBa, UBb et UBl*, la hauteur des constructions ne peut comporter qu'un seul niveau, soit R+0+C, et ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- *dans le secteur UBc*, la hauteur des constructions ne peut comporter qu'un niveau sur rez-de-chaussée, soit R+1+C, et ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
- *dans le secteur UBm*, La hauteur des constructions est fixée à 4 mètres. Une hauteur différenciée est possible pour les constructions existantes ou nouvelles à usage d'équipement collectif et pour les installations liées à la mer.
- *dans le secteur UBp*
 - La hauteur d'une construction, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructures, ne peut excéder 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère correspondant à un bâtiment comportant au plus quatre niveaux, hors sous-sol.
 - Le long du boulevard de la Marina (RD6), lorsque le bâtiment comporte plusieurs niveaux, le rez-de-chaussée de ce bâtiment doit être obligatoirement affecté à l'aménagement de locaux à usage de commerces, bureaux, services, ou abritant des activités artisanales, des activités touristiques ou paratouristiques, à l'exclusion d'une destination d'hébergement.

3. zone UX

- La hauteur des constructions ne peut comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 7 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les éléments de superstructures techniques de type silos, cuves de stockage, installations ou matériels de levage.

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

1. Zone UA

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou sur une parallèle à l'alignement dont la largeur ne peut être supérieure à 5 mètres.
- Les balcons, auvents, saillies peuvent surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0.50m de la limite de la chaussée.
- Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux présentes dispositions peuvent être implantées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3 m des berges de la Ravine Rouge et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus.
- Dans le cas de construction(s) à réaliser en arrière du front de rue déjà bâti, une implantation différente de celle mentionnée à l'alinéa 1 ci-dessus est autorisée lorsque la façade sur rue du terrain d'assiette correspond à l'accès dudit terrain et du projet de construction, ou lorsque sur le terrain une construction est déjà édifiée ou est en cours de réalisation.

2. Zone UB

2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

Le long des cheminements piétonniers aménagés dans la zone ou dans les secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement de ces emprises.

2.2. Dispositions en matière d'implantation des constructions

- Dans la seule zone UB

Toute construction nouvelle peut s'implanter, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement. Dans ce dernier cas, le recul doit être au moins de 2 mètres.

- Dans le seul secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. - Dans le seul secteur UBb

Toute construction nouvelle doit s'implanter à 3 mètres au moins de l'alignement de la RD6. Elle peut s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement d'au moins 2 mètres des voies autres que la RD6.

- Dans le seul secteur UBc

A défaut d'indication portée par le projet d'aménagement et de restructuration du quartier, les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer, et à 10 mètres de la berge de la Rivière du Galion.

- Dans les seuls secteurs UBm et UBx

Les constructions et installations peuvent être implantées, soit à l'alignement ; soit en retrait de l'alignement. Dans ce dernier cas, la distance à observer n'est pas réglementée

- Dans le seul secteur **UBp**

Les constructions doivent être implantées dans le respect de l'alignement des voies et des emprises publiques aménagées autour du port de plaisance. Dans le cas où plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

- Dans le seul secteur **UBL**

Les constructions et installations doivent se situer à une distance supérieure ou égale à 10 mètres de l'axe de la RD6. La marge de recul pourra être adaptée pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Zone UC

3.1. Dans la zone UC et dans les seuls secteurs UCb et UCe

- Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à :
 - 16 mètres de l'axe de la RN1,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Dans les opérations de lotissements ou de programmes groupés de constructions, le recul observé doit être supérieur ou égal à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte, au haut ou au pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

3.2. Dans le secteur UCa

Les constructions et installations peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans ce dernier cas, la distance à observer n'est pas réglementée

4. Zone UX

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

- 16 mètres de l'axe de la RN1,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Article U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions particulières

1. Dans les secteurs **UAe** (zone UA), **UBa** (zone UB), **UCb et UCe** (zone UC), nonobstant les dispositions fixées dans le §1 ci-dessus, une implantation différente est prescrite dans les conditions suivantes.
 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle
 - La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$, avec un minimum de trois mètres.
2. Dans la zone **UX** et dans le secteur **UBx** (zone UB), les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon la distance définie au §1 ci-dessus pour des raisons de sécurité publique. Toutefois, une implantation en limites séparatives est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

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

1. Zones UA-UB (à l'exception des secteurs UBm, UBp, UBL et UBx) et UC

- Les constructions et installations doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L \geq H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article U4 ci-dessus.

- Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout, de type abris de jardins ou garages, ne sont pas concernés par la règle de distance mentionnée ci-dessus.
- Une implantation différente de celle autorisée au §1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux constructions implantées sur la même propriété au moins égal à celui de la construction existante.

2. Zone UX et secteurs UBm, UBp, UBL et UBx

Non règlementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux.
2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions pourront exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les extensions de constructions s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante doivent être recherchées.
5. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites, sauf dans le secteur UAe (zone UA), dans les secteurs **UBm, UBp et UBx** (zone UB), dans le secteur **UCe** et dans la zone **UX**.

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

Dans l'ensemble des secteurs

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

Dans l'ensemble des secteurs

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

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

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

1. Les antennes paraboliques ne dépassent pas le faîtage des constructions et sont intégrées au site par tous moyens permettant de réduire l'impact visuel.
2. Afin de ne pas porter atteinte à la valeur architecturale ou traditionnelle du bâti existant, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des dispositifs

concourant à la production d'énergie renouvelable ou non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

3. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs mentionnés ci-dessus seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.
4. Il en est de même pour les éléments de climatiseurs susceptibles d'être vus de l'extérieur. Les climatiseurs devront ainsi être encastrés dans la façade ou masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
5. Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation, les panneaux pourront être installés sur le sol dans une partie du terrain non visible de la rue.

§5. Caractéristiques des clôtures

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

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

2. Dans les secteurs UAe et UCe

Les clôtures peuvent être édifiées en matériaux pleins. La hauteur des clôtures sur voie mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée ou de l'emprise publique est limitée à deux mètres. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

3. Dans la zone UX et dans le secteur UBx

Les clôtures peuvent être édifiées en matériaux pleins. La hauteur des clôtures sur voie mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée ou de l'emprise publique est limitée à deux mètres. En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau.

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

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

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

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

§1. Dispositions générales

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

- la mise en valeur de la forme des toitures, des éléments de façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
- l'intégration harmonieuse des installations techniques ;

- la proscription de la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère du bâtiment, et notamment, les supports publicitaires.
- les murs de clôture quand ils existent peuvent être reconstruits, consolidés ou conservés dans leur ensemble et leur linéarité.

§2. Application des dispositions en faveur des bâtiments concernés

Le PLU protège les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire de la commune ou du quartier, ou assurent par leur volume, leur aspect un repère particulier dans le paysage ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial et sont inventoriés à la fin du présent règlement et identifiés au document graphique particulier du centre-bourg. On se référera à l'identification cadastrale pour les bâtiments situés dans les autres territoires.

*

Sous-section 2.3.

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

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

1. Dans la seule zone **UC**, les surfaces non imperméabilisées traitées en espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface du terrain.
2. Dans le seul secteur **UBa** (secteur UB), les surfaces non imperméabilisées traitées en espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.
Dans le seul secteur **UBm**, les espaces libres du front de mer sont aménagés et plantés et traités en espaces publics communs.

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

Les éléments de paysages présents (boisements, prairies, espaces herbacés) sont maintenus de manière à contribuer, notamment, à la réduction du ruissellement et de l'érosion.

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

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

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

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

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

Les travaux nécessaires de restauration et de valorisation ou les aménagements prévus sur les corridors écologiques identifiés sur les documents graphiques du règlement , pourront être admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article U17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

§1. Dispositions générales

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules automobiles

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

2. Dispositions relatives au stationnement des vélos

Dans l'ensemble des zones

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

§2. Modalités de stationnement

1. Zones UA et UB

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

2. Zones UC et UX

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

§3. Nombre de places de stationnement

1. Zone UA

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé dans le secteur UA.

2. Zones UB et UC

• Constructions à usage d'habitation

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

- une place de stationnement par logement ;
- une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de six logements dans le cas d'opérations d'habitat groupé.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits

• Constructions à usage d'activités

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

- une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces,

(espace de stockage non compris), de bureaux et de services ;

- une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher de locaux artisanaux.

Les normes mentionnées ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage de commerce de moins de 40m2 de surface de plancher, surface de stockage non comprise, et aux constructions à usage de locaux artisanaux de moins de 80m2 de surface de plancher.

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

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

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

- Les aires de stationnement correspondant à la nature, à la destination et à l'importance de l'équipement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de cet équipement. Le nombre d'emplacements est à déterminer en fonction des effectifs de population scolaire ou en formation, de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs.

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la capacité d'accueil des constructions, installations nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Zone UX

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

- une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, espace de stockage non compris, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher de locaux artisanaux, et pour 100m2 de surface de plancher de locaux industriels ;
- une place de stationnement pour 10m2 de salle de restaurant.

Le nombre de places de stationnement pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

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

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

§1. Accès

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

§2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique permettant les manœuvres des véhicules lourds tels que les véhicules de service de ramassage des ordures ménagères, du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
 - Toute voie nouvelle doit avoir une plateforme de 6 mètres de large au minimum.
- Toutefois, dans la zone **UA** et dans le secteur **UBc**, toute voie nouvelle dont le linéaire n'excède pas 50 mètres peut avoir une plateforme minimale de 4 mètres de largeur.
- Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un risque ou un danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

- L'extrémité des voies nouvelles à créer en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée de telle manière à assurer le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte et de ramassage des déchets.
- Les voies piétonnes publiques doivent avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 2 mètres.

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

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

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

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

*

Sous-section 3.2.

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

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

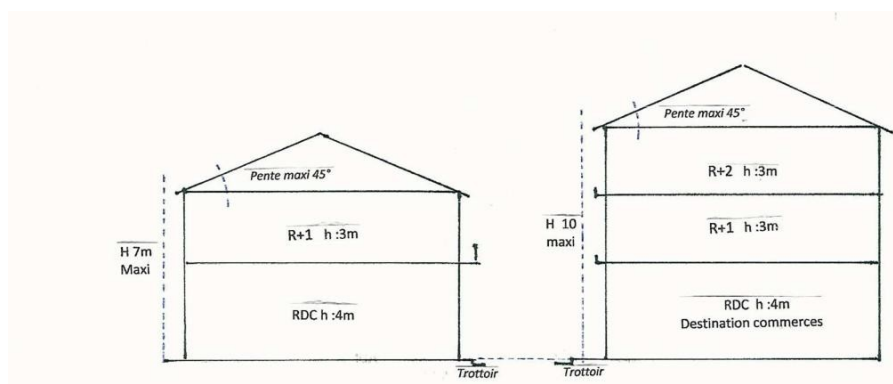
L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en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

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

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

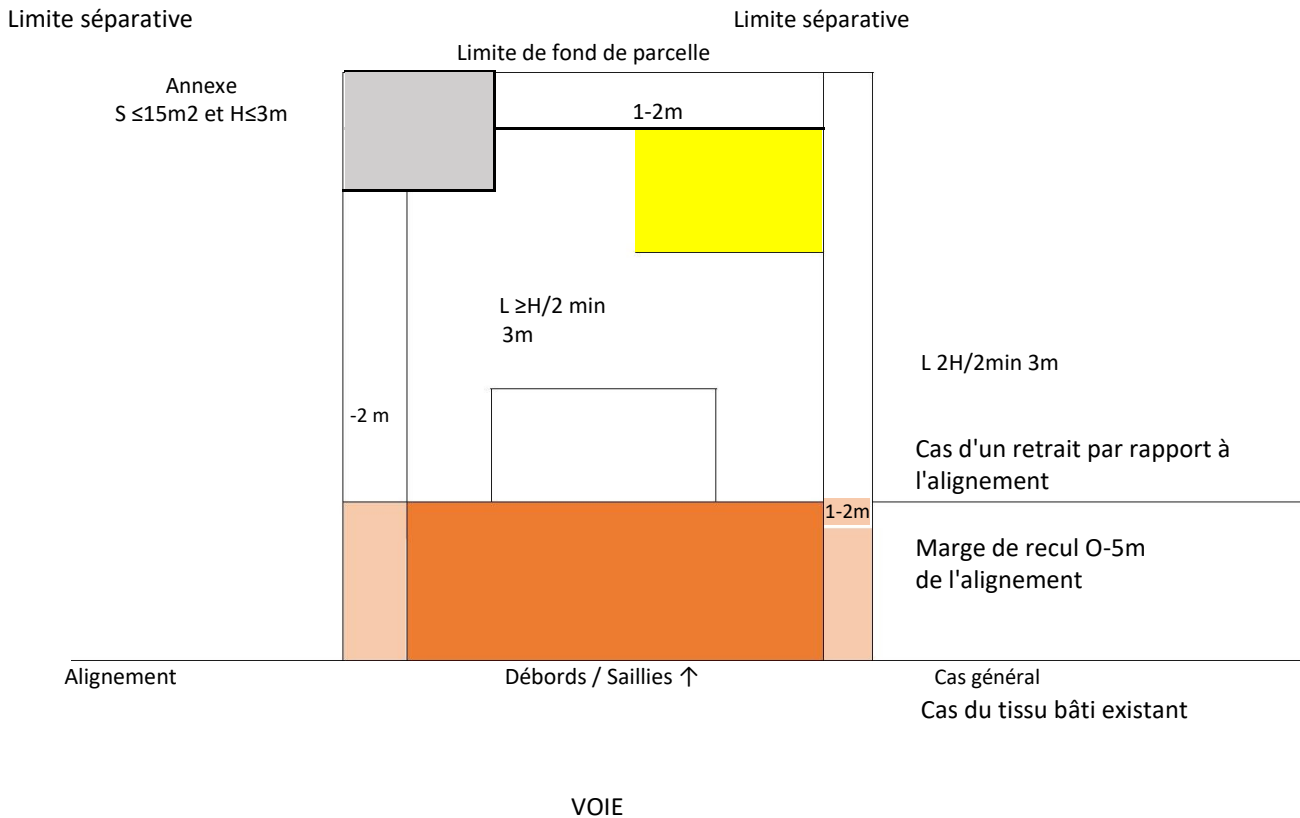
CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONES UA – UC

Article 5. Hauteur des constructions



Hauteur R+1+C	Hauteur R+2+C	Dispositions particulières secteurs UAe et UCe
<i>Dispositions générales des zones UA et UC</i>	<i>Dispositions particulières de la zone UA</i>	
<i>Hauteur mesurée à l'égout du toit : 7m au maximum avec RDC hauteur plafond de 4m maximum</i>	<i>Hauteur mesurée à l'égout du toit : 10m au maximum si le RDC est affecté à un usage de commerce (principe de mixité fonctionnelle)</i>	<i>Hauteur : 10m au maximum à l'égout du toit</i>

**CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Zones urbaines UA – UC - UX
Articles U6-U7-U8**



- Article U6. Implantation // voie et emprises publiques

UA	- à l'alignement de la voie publique et des cheminements piétonniers - ou en retrait de l'alignement pouvant varier de 0 à 5m
UC – UX	- à 16m de l'axe de la RN1 - à 5 m de l'alignement des autres voies

- Article U7. Implantation // aux limites séparatives

- Cas général : implantation sur limites séparatives latérales
- Cas particulier si retrait : $L \geq H/2$ min 1m en cas de mur aveugle
 $L \geq H/2$ min 2m en cas de mur comportant des vues directes

- Article U8. Implantation des constructions les unes //aux autres :

- Disposition générale : $L \geq H/2$ min 3m
- Cas particulier Annexes : implantation sur limites séparatives si $H \leq 3m$ et si S plancher ≤ 15m²

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

*

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt

*

CARACTERE DE LA ZONE 1AUt

La zone 1AUt est une zone à urbaniser retenue pour une destination spécifique d'accueil de constructions à usage d'activités économiques, d'habitation et d'équipements.

Elle est susceptible d'être mobilisée à court ou moyen terme.

Tout projet d'aménagement doit s'inscrire dans l'environnement végétal existant et dans le patrimoine historique, architectural et naturel des secteurs de Dolé et de Grande-Savane / Morne Boucanier. La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

Article 1AUt1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits

- Les constructions, installations et usages des sols qui, par leur nature, leur importance ou leur destination, seraient incompatibles avec la vocation du secteur et avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature ou la destination.

Article 1AUt2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- La création, l'extension et la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dans le secteur à condition que leur réalisation soit liée :
 - aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur, à des aménagements paysagers ou à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement ;
 - à la mise en valeur du paysage et des sites composant le secteur ;
 - à la sécurité des personnes et des biens.

Article 1AUt3. Mise en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé dans la zone 1AUt

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUt4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain dans le secteur de Dolé et 30% dans le secteur de Grande-Savane / Morne Boucanier

Article 1AUt5. Hauteur des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont les suivantes.
 - Les ouvrages techniques, les dispositifs de production d'énergie solaire, d'eau chaude et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
 - Les combles des constructions peuvent être aménagés ou rendus habitables.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit.
 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture, en nombre de niveaux et/ou en mètres. La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus.
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.
 - Un emmarchement peut être prévu pour permettre l'adaptation de la construction à la pente du terrain : dans ce cas, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du niveau haut de cet emmarchement.

Article 1AUt6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe de la RD7.

Article 1AUt7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et des limites séparatives de fond de parcelle.
2. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement (L) doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUt8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions et installations doivent observer un recul les unes par rapport aux autres calculé comme suit.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $L \geq H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres. La valeur prise en compte ici pour la hauteur des constructions est celle définie dans l'article 1AUt4 ci-dessus.

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUt9. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, une unité d'aspect et de matériaux.

2. Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions pourront exprimer une architecture contemporaine et abriter des équipements visibles de types panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil.
3. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect inachevé ou précaire est interdite.
4. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.
5. Les façades et la conception des toitures reprennent le style architectural des anciennes habitations de la région.

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

- D'une manière générale, les toitures des constructions s'inspirent des modèles traditionnels présents dans la région.
- Les toitures des constructions principales et des annexes sont apparentes et doivent comporter deux ou plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries, dont une partie peut abriter des pièces ou des annexes dépendantes de la construction principale, est au moins égale à 10°.
- Les lucarnes sont de type local traditionnel, à fenêtre plus haute que large et sont couverts du même matériau que la couverture du bâtiment considéré.
- Les couleurs des toits apparents doivent permettre une bonne intégration à l'environnement urbain et naturel immédiat.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

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

Article 1AUt10. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

Article 1AUt11. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Sous-section 2.3.

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

Article 1AUt12. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées correspondant aux espaces maintenus boisés ou aménagés en espaces verts doivent représenter au moins 60% de la surface du terrain dans le secteur 1AUt de Dolé et 40% dans le secteur 1AUt de Grande-Savane : Morne Boucanier..

Article 1AUt13. Obligations de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et cours d'eau sont préservés.
- Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier afin de favoriser l'insertion du projet d'aménagement dans le site, et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité proche et à la gestion des eaux pluviales.
- Tout projet de construction ou d'installation doit comprendre un volet paysager conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction, et destiné à la valorisation du site d'accueil et de l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement ou traitées en espaces jardinés.
- Les espaces libres situés entre la limite de la voie publique et la construction doivent être végétalisés. Des plantations arbustives devront être réalisées en bordure de la route nationale et des routes départementales

Article 1AUt14. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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

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

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

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

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance, à la destination et à la nature de l'usage et assurant une protection efficace du milieu naturel

Article 1AUt15. Caractéristiques des clôtures au regard de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques ou de la gestion de l'écoulement des eaux

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

Article 1AUt16. Prescriptions de nature à assurer la préservation des corridors écologiques, des éléments de paysage dans les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
2. Les plantations existant le long des ravines et des rivières doivent être préservées.
3. Les travaux nécessaires de restauration et de valorisation ou les travaux prévus sur les corridors écologiques identifiés sur les documents graphiques du règlement pourront être admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

*

Sous-section 2.4. Stationnement des véhicules

Article 1A Ut17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

§1. Dispositions générales

- La surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m², accès compris.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet. Tout stationnement sur les voies publiques est interdit.
- Dispositions relatives au stationnement des vélos
Toute construction accueillant du public doit être équipée d'un ou plusieurs espaces réservés au stationnement de vélos.

§2. Nombre de places de stationnement

1. Secteur 1A Ut de Dolé

Le nombre d'emplacements est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations, du niveau de fréquentation et du nombre d'utilisateurs des installations et équipements. En tout état de cause, la surface des emprises destinées à la circulation et au stationnement des véhicules doit être au moins égale à la surface réservée aux constructions et installations

2. Secteur 1A Ut de Grande-Savane / Morne Boucanier

- **Constructions à usage d'habitation**
Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :
 - une place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences et structures d'accueil collectives, il est demandé au moins une place de stationnement pour 5 lits
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant**
Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par chambre ou par gîte et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

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

Article 1A Ut18. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

§1. Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte et de l'enlèvement des déchets.
- Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès direct du secteur 1A Ut de Grande-Savane / Morne Boucanier sur la RN1 est interdit.

§2. Voirie

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

Article 1A Ut19. Accessibilité des voiries publiques ou privées ouvertes au public

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

Article 1A Ut20. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toute opération d'aménagement doit prévoir la construction de locaux ou l'aménagement d'emplacements réservés pour recevoir les conteneurs de déchets, y compris ceux de tri collectif, et facilement accessibles aux services publics chargés de la collecte des déchets

*

Sous-section 3.2.

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

Article 1A Ut21. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et les conditions d'un assainissement non collectif

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

Article 1A Ut22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

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

*

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

2.1 Zone 2AU

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

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

2.2 Zone 2AUx

La zone 2AU comprend un secteur 2AUx, situé à Valkanaërs, venant en extension du bourg de Gourbeyre et bénéficiant d'une vocation d'accueil d'activités de commerces, services, d'animation et d'équipements.

SECTION 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

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

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

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

§1. Dans la seule zone 2AU

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

§2. Dans le seul secteur 2AUx

- La création, l'extension et la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute propagation ou aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dans le secteur à condition que leur réalisation soit liée :
 - aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur, à des aménagements paysagers ou à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement ;
 - à la mise en valeur des paysages et des sites composant le secteur ;
 - à la sécurité des personnes et des biens.

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

En application des mesures en faveur de la mixité sociale au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, dans la seule zone 2AU, tout programme de constructions à usage d'habitation ayant une surface de plancher d'au moins 2 000 m² devra réserver un pourcentage de 30% au minimum de cette surface de plancher habitation à des logements aidés, dont 40% du nombre de logements réalisés à des logements intermédiaires.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU4. Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU5. Hauteur des constructions

§1. Dans la seule zone 2AU

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

- La hauteur d'un niveau est de trois mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être de quatre mètres au plus. Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.
- La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée et ne peut excéder 10mètres.

§2. Dans le seul secteur 2AUx

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du revêtement de la route nationale 1 jusqu'à l'égout du toit . Elle ne peut excéder 15 mètres.
- Un niveau inférieur, d'une surface de plancher équivalant à celle du plancher supérieur et destinée à un usage de stationnement de véhicules en rapport avec les besoins des constructions autorisées dans le secteur, est admis.
La hauteur du niveau inférieur mesurée à partir du sol fini jusqu'à la sous-face du plancher supérieur ne doit pas excéder 3.50 mètres.

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

§1. Dans la seule zone 2AU

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

- 35 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer, et des emprises publiques.

§2. Dans le seul secteur 2AUx

Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la RN 1.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

*

Sous-section 2.3.

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

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

Non règlementé

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

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés et traités en espaces verts ou d'agrément végétalisés.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit comprendre un volet paysager qui précise les modalités d'inscription dudit projet dans l'environnement naturel et les conditions de la préservation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

*

Sous-section 2.4.

Stationnement des véhicules

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

Non règlementé

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

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

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

Non règlementé

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

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

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

Non règlementé

*

Sous-section 3.2.

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

I. IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont identifiées par l'indice **A** et peuvent comprendre des secteurs repérés par un indicatif qui suit l'indice.

II. CARACTERE DES ZONES AGRICOLES

1 Zone A

La **zone A** constitue un espace naturel protégé au titre du SAR de Guadeloupe et du PADD de Gourbeyre en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, et de la qualité des paysages qui la composent. Elle participe à l'enrichissement de la trame verte et bleue de la commune et des unités paysagères de la région du Sud de Basse-Terre.

La **zone A** comprend

2 Zone As

- des **secteurs As** qui correspondent aux espaces situés dans ou en périphérie des zones naturelles protégées du massif forestier et du territoire des Monts Caraïbes, et qui présentent une sensibilité environnementale et écologique. Le PADD maintient leur vocation tout en limitant les destinations incompatibles avec le caractère des lieux environnants ;

3 Zone Ah

- un **secteur Ah** situé à Fonds de Champfleury caractérisé par des activités agricoles dites de diversification et par un habitat rural de forme diffuse. La commune ne prévoit pas le développement de l'urbanisation dans ce secteur et opte pour un périmètre de zone où les intérêts agricoles et naturels identifiés sont préservés. Toutefois, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, elle ouvre la possibilité d'y autoriser des annexes et extensions aux bâtiments à usage d'habitation présents

*

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

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

- Dans la zone A et dans le secteur Ah**, toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-après, sont interdites.
- Dans le seul secteur As**, toutes constructions et installations, liées ou non à l'activité agricole, sont interdites.

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

§1. Dans la zone A

- Les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée au logement de l'exploitant ou à l'hébergement des employés dont la présence sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

3. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont installées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère du site.
5. Les affouillements et exhaussements de sol liés ou non aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone **A** sont admis dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver le niveau d'aléa en mouvement de terrain.
6. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ;
 - d'extensions, à condition qu'elles présentent un minimum de contiguïté avec la construction principale, et qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole ni l'activité agricole exercée. Les extensions sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
 - d'annexes, à condition que ces annexes soient édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et que la distance par rapport à la construction principale n'excède pas 6m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Les règles d'emprise, de densité et de hauteur des constructions définies dans le présent règlement s'appliquent à ces extensions ou annexes.

Les dispositions prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
7. La réfection ou la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, est admise lorsque leur intérêt architectural, patrimonial ou culturel est justifié, sous réserve du respect de leurs caractéristiques principales.

§2. Dans le secteur Ah

1. Les dispositions mentionnées dans les alinéas 1 à 5 et 7 du §1 ci-dessus sont applicables dans le secteur **Ah**.
2. Les bâtiments d'habitation existants, en rapport ou non avec une activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que
 - ces extensions correspondent à un agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Les extensions sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
 - ces annexes sont édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions sur le terrain et que la distance par rapport à la construction principale n'excède pas 6m. Les annexes sont autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher.

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

§3. Dans le secteur As

1. On rappelle que les constructions et installations liées ou non à l'activité agricole sont interdites.
2. Sont néanmoins autorisées les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages situés à proximité ;
3. La réfection ou la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, est admise lorsque leur intérêt architectural, patrimonial ou culturel est justifié, sous réserve du respect de leurs caractéristiques principales.

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

Non réglementé .

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article A4. Emprise au sol

1. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone A et dans le secteur Ah
2. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article A5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

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

§2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut comporter plus qu'un niveau (R+C) et ne peut excéder 4 mètres pour le ou les locaux d'habitation ou à usage d'hébergement.

Ces dispositions s'appliquent aux travaux d'aménagement d'extensions ou d'annexes de bâtiments à usage d'habitation autorisées dans le secteur **Ah**

Toutefois, dans la zone **A** et dans le secteur **Ah**, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol fini et l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.

- Pour les hangars, la hauteur est fixée à 7 mètres.

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

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à, une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 12 mètres de l'alignement des routes départementales ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels.

2. Dans la zone **A** et dans le secteur **Ah**, une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes admises par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en respectant une distance par rapport à l'alignement au moins égale à 5 mètres de la route nationale et des routes départementales.
4. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 6 mètres du haut des berges des ravines et par rapport aux rebords de pente abrupte ou de pied de talus. La marge de recul peut être augmentée en cohérence avec les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels de la commune.

Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

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

Les toitures mixtes associant parties en pente et parties en terrasse sont admises sans conditions.

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

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

§1. Dispositions générales

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

- la mise en valeur de la forme des toitures, des éléments de façade, des menuiseries extérieures et des devantures ;
- l'intégration harmonieuse des installations techniques ;
- la proscription de la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère du bâtiment, et notamment, les supports publicitaires ;
- les murs de clôtures quand ils existent pourront être reconstruits, consolidés ou conservés dans leur ensemble et leur linéarité.

§2. Application des dispositions en faveur des bâtiments concernés

Le PLU protège les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire de la commune ou du quartier, ou assurent par leur volume, leur aspect un repère particulier dans le paysage agricole ou naturel, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial et sont inventoriés à la fin du présent règlement. On se référera à l'identification cadastrale des bâtiments reportée en annexes.

*

Sous-section 2.3.

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

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

Non réglementé

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

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.

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

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

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

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

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

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance, à la destination et à la nature de l'usage et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

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

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

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
2. Les espaces boisés présents dans la zone **A** et dans les secteurs **Aa** et **As**, et les plantations existant le long des ravines et des rivières doivent être préservés.
3. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant dans le règlement graphique relèvent des dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.
4. Les travaux nécessaires de restauration et de valorisation ou les travaux prévus sur les corridors écologiques identifiés sur les documents graphiques du règlement pourront être admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

*

Sous-section 2.4.
Stationnement des véhicules

Article A17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

SECTION 3
EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

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

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

§1. Accès

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

§2. Voirie

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

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

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

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

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

*

Sous-section 3.2.

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

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

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

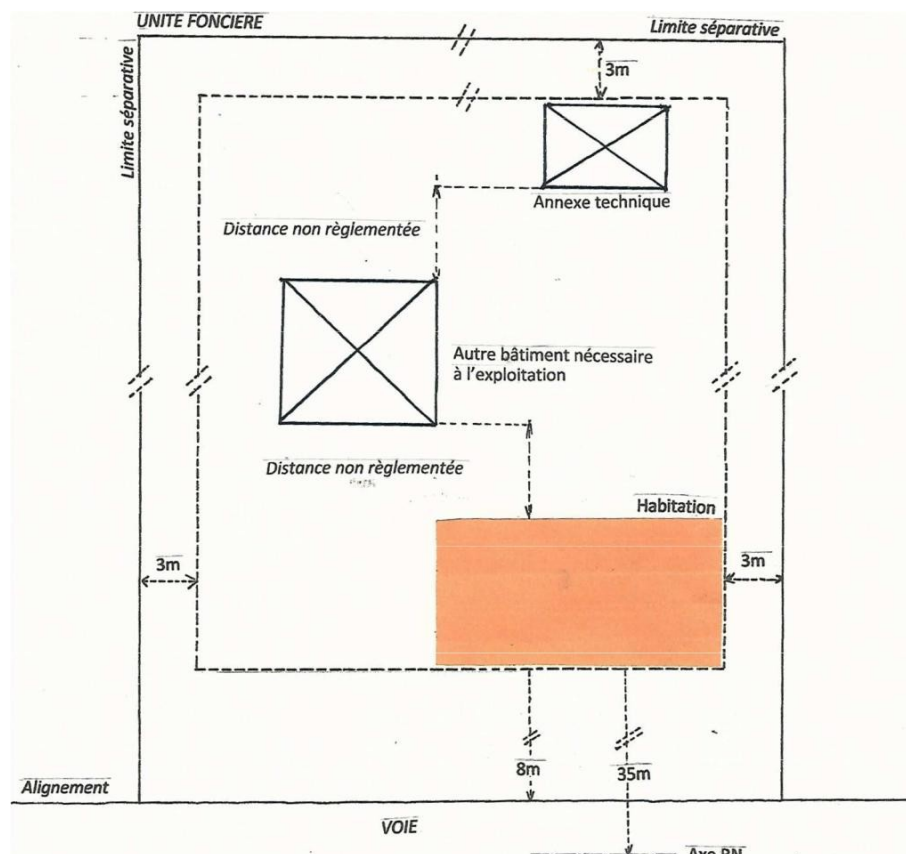
Article A22. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A

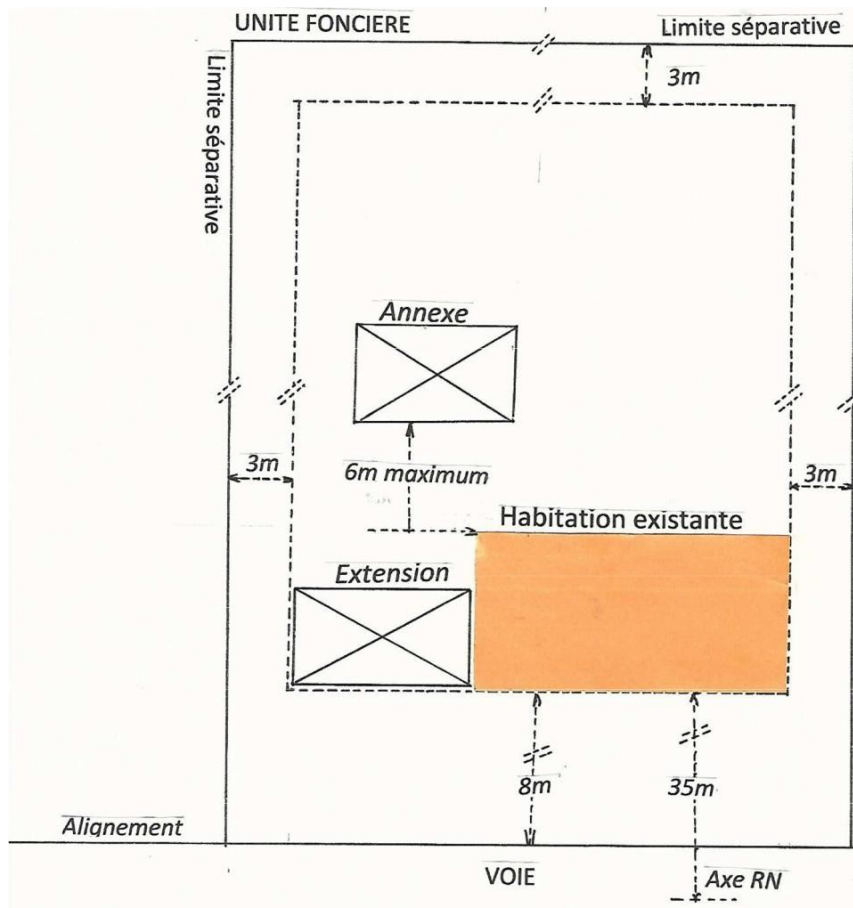
Articles A6-A7-A8

Dispositions générales



- **Article 6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN 35m au moins de l'axe de la RN
- **Article 7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres : 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT
Articles A6-A7-A8
Dispositions particulières Secteur Ah

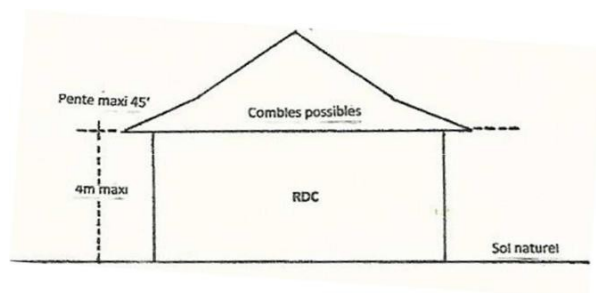


- **Article 6** : Implantation // voies : 8m au moins de l'alignement des voies autres que la RN , 35m au moins de l'axe de la RN
- **Article 7** : Implantation // limites séparatives : 3m au moins de toutes limites séparatives pour habitation, extension ou annexe et bâtiment technique
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes //aux autres :
 - 6m au maximum pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants
 - L'extension est contigüe au bâtiment principal

CROQUIS EXPLICATIFS REGLEMENT ZONE A

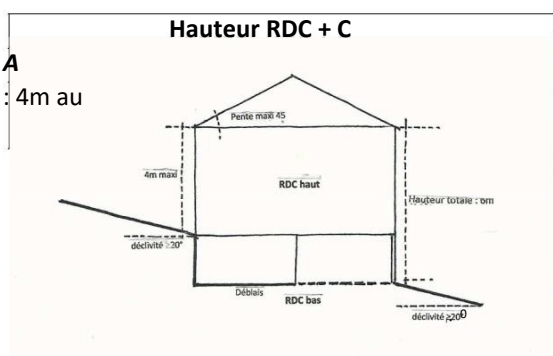
Articles A5 – Hauteur des constructions

1. Cas général



Dispositions applicables à la zone A

Hauteur mesurée à l'égout du toit : 4m au Maximum



2. Cas de déclivité du terrain $\geq 20\%$

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*

I. IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES

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

II. CARACTERE DES ZONES NATURELLES

1 Zone N

La **zone N** correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Gourbeyre, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire. Le classement en zone **N** n'interdit pas l'usage agricole des terres.

La **zone N** représente des espaces naturels dits classiques organisés le plus souvent autour du réseau hydrographique, et se compose de

- *deux secteurs de valeur patrimoniale :*

2 Zone Np

- **Np** correspondant aux zones naturelles protégées au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme et/ou couverts par un ou plusieurs dispositifs réglementaires de protection et constituant le potentiel naturel patrimonial de Gourbeyre.

3 Zone Npa

- **Npa** destiné à l'aménagement des parcs paysagers des Batteries de Grand-Camp et de Bisdary.

- *trois secteurs présentant un intérêt général :*

4 Zone Ne

- **Ne** correspondant au site de l'observatoire volcanologique du Houëlmont ;

5 Zone Nf

- **Nf** destiné à l'aménagement de l'extension du cimetière communal ;

6 Zone Nx

- **Nx** portant sur le périmètre d'exploitation de la carrière des Monts Caraïbes.

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*

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

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

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

§1. Dispositions générales

1. En dehors des dispositions spécifiques applicables dans les secteurs d'intérêt général **Ne, Nf et Nx**, sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à assurer l'accueil du public et au développement des activités ludiques, pédagogiques ou de pleine nature, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve que leur aménagement soit conçu pour permettre un retour du site à l'état initial le cas échéant.
2. Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la remise en état d'éléments du patrimoine reconnus par un classement au titre de la loi du 32 décembre 1913 ou localisés dans un site classé ou inscrit au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
3. La réfection et la réhabilitation de constructions, ouvrages, vestiges historiques, agricoles ou non, de caractère patrimonial et culturel.
4. Les aménagements et installations destinés à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel, anthropologique, culturel dans les espaces naturels remarquables.
5. Les installations destinées au captage de la ressource en eau, à l'entretien et à la gestion des sources, étangs, bassins, cours d'eau et étendues d'eau intérieures.
6. Les installations liées à l'exploitation de la ressource eau à des fins d'activités de loisirs ou de nature sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. L'aménagement d'aires de stationnement destinées à organiser et à maîtriser la fréquentation automobile et à prévenir la dégradation des espaces et des milieux, sous réserve que les emprises concernées et leurs abords soient paysagées et conçues pour un retour du site à l'état initial le cas échéant.
8. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

§2. Dispositions particulières

Dans les secteurs suivants, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes.

1. Secteur Npa

- Les aménagements nécessaires à la réhabilitation et à la remise en état d'éléments du patrimoine historique, bâti et naturel, et à la mise en valeur des points de vue.
- Les aménagements destinés à la valorisation des productions agricoles patrimoniales.

2. Secteur Ne

Sous réserve que leur implantation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas la qualité patrimoniale des lieux et ne portent pas atteinte à la préservation des écosystèmes, sont seules admises dans le secteur **Ne** les occupations et utilisations du sol compatibles avec les activités et les équipements existants.

3. Secteur Nf

Les aménagements, constructions et installations en lien avec l'extension du cimetière communal.

4. Secteur Nx

Sont seules admises dans le secteur **Nx**, les installations liées à l'exploitation de carrières.

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

Non réglementé dans la zone N

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*

Sous-section 2.1.

Volumétrie et implantation des constructions

Article N4. Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas règlementée

Article N5. Hauteur des constructions

§1. Dispositions générales

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

§2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.

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

1. Les constructions et les installations doivent être implantées à, une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale ;
 - 12 mètres de l'alignement des routes départementales ;
 - 8 mètres de l'alignement des autres voies existantes.
2. Une implantation différente de celle autorisée à l'alinéa 1 du §1 ci-dessus est admise dans le cas d'extensions ou d'annexes admises par le présent règlement de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions et installations liées à la vocation ou aux activités admises dans les secteurs **Ne** et **Nx**.

Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non règlementé

*

Sous-section 2.2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

§1. Dispositions générales

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

§2. Dispositions relatives aux façades et matériaux

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

§3. Dispositions relatives aux toitures

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

§4. Intégration des éléments techniques dans la construction

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

§5. Caractéristiques des clôtures

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

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

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

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les eaux pluviales de toiture pourront être recueillies pour être utilisées ou infiltrées dans le terrain.

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

§1. Dispositions générales

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

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

§2. Application des dispositions en faveur des bâtiments concernés

Le PLU protège les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de l'histoire de la commune ou du quartier, ou assurent par leur volume, leur aspect un repère particulier dans le paysage urbain, agricole ou naturel, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Les bâtiments concernés présentent un caractère patrimonial et sont inventoriés à la fin du présent règlement. On se référera à l'identification cadastrale pour les bâtiments situés dans les territoires hors centre-bourg.

*

Sous-section 2.3.

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

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

Non règlementé

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

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les espaces boisés et les plantations existant le long des ravines et des rivières sont préservés.

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

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

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

La mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales devront être mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur. Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront préférés à une solution de collecte qui amplifie le phénomène de débordement.

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

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

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

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
2. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant dans le règlement graphique relèvent des dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

*

Sous-section 2.4.

Stationnement des véhicules

Article N17. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*

Sous-section 3.1.

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

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

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

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

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

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

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

*

Sous-section 3.2.

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

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

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

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

Non réglementé



Index

1

1AU	8
1AUt	8, 26, 29, 30

2

2AU	8, 31, 32, 33
2AUx	8, 31, 32, 33

A

A	8, 12, 16, 20, 25, 26, 29, 31, 35, 36, 37, 40, 42, 44
Aa	40
Ah	8, 35, 36, 37, 43
As	35, 36, 40

N

N	8, 45, 46
Ne	9, 14, 45, 46, 47, 48
Nf	45, 46

Np	8, 45
Npa	45, 46
Nx	45, 46, 47

U

UA	8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25
UAe	12, 14, 15, 17, 18, 19, 24
UB	8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
UBa	8, 12, 15, 16, 17, 20
UBb	8, 12, 15, 16
UBc	8, 12, 15, 16, 22
UBl	8
UBL	13, 15, 17, 18
UBm	8, 12, 15, 16, 17, 18, 20
UBp	8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
UBx	8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
UC	8, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 24, 25
UCa	13, 14, 15, 17
UCb	13, 14, 15, 17
UCe	13, 14, 15, 17, 18, 19, 24
UX	8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25