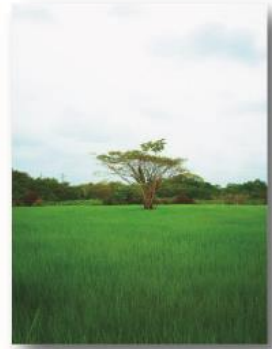


PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT



Prescrit le : 08/03/2007

Arrêté le : 26/01/2018

Approuvé le : 31/10/2023

Sommaire

PREAMBULE	4
Champ d'application territorial du PLU	5
Champ d'application législatif et prescriptif	5
Portée du règlement du PLU.....	6
Guide d'utilisation du règlement du PLU	6
Lien avec les autres documents composants le PLU	6
Utilisation du règlement du PLU	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
Destination des constructions	9
Éléments de définition des destinations	10
Dispositions relatives aux risques naturels	10
Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général	10
L'exposition au recul du trait de côte au titre de la loi Climat et Résilience	11
Dispositions relatives aux nuisances	11
Secteurs de protection contre les nuisances	11
Marges de recul à respecter RELATIVES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION	11
Servitudes d'Utilité Publique	12
Dispositions relatives aux communes du littoral	13
Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares DITS « espaces proches du rivage »	13
Les espaces remarquables du littoral	13
Espaces Boisés classes Significatifs au titre de la loi littoral	14
La bande littorale	14
Dispositions relatives aux protections	15
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	15
Éléments de paysage à PROTÉGER pour des motifs d'ordre écologique	16
Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue	16
Dispositions relatives aux secteurs de projets	17
Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	17
Emplacement réservé	17
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	18
Aspect des constructions	19
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	20
REGLEMENT PAR ZONE	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	22
Zone UA	23
Zone UB	27
Zone UC	31
Zone UD	35
Zone UX	39
Zone UE	43
Zone UV	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	50
ZONE 1AUt	51
ZONE 1AU-PDS	57
Zone 1AUb	63
Zone 1AUc	67
Zone 1AUx	71
Zone 2AU	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	78
Zone A	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	83
Zone N	84
Zone Ncu	88
Zone Nc	92
Zone NI	96
	Prescrit le : 08/03/2007
	Arrêté le : 11/06/2018
	Approuvé le :
LEXIQUE	100
ACCES	100
ALIGNEMENT	1

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DE SOL	100
ANNEXE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	100
BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	101
CLOTURE	101
CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	101
CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	101
CONSTRUCTION PRINCIPALE	101
DESSERTE	101
DESTINATION DES BATIMENTS	101
EGOUT DU TOIT	101
EMPLACEMENT RESERVE	101
EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	102
EMPRISES PUBLIQUES	102
ESPACES VERTS	102
EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	102
FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	102
FAITAGE	102
GABARIT (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	102
HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	102
Hauteur au sommet de la façade (PRIS AU NU DU MUR)	103
INSTALLATIONS CLASSEES	103
LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	104
LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	104
LOTISSEMENT	104
OPERATION GROUPEE (OU OPERATION D'ENSEMBLE)	104
PISCINE	104
PLEINE TERRE	104
EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION	104
TERRAIN OU UNITE FONCIERE	105
VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)	105

Préambule

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement écrit s'applique à la totalité du territoire de la commune de Macouria.

CHAMP D'APPLICATION LEGISLATIF ET PRESCRIPTIF

Les dispositions du règlement sont établies en application du code de l'urbanisme et en particulier de ses articles [L151-8 à L151-42-1](#) et [R151-9 à R151-50](#). Les renvois aux dispositions législatives du code de l'urbanisme figurant dans le présent règlement font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en deux grandes parties complémentaires :

- La première contient les **dispositions applicables à l'ensemble des zones**. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.
- La seconde comprend les **règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le Code de l'urbanisme : zones urbaines (U), zones d'urbanisation future (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

Le PLU définit les secteurs suivants :

Les zones urbaines :

UA : Zone urbaine centrale
UB : Tissu aggloméré
UC : Zones résidentielles mixtes
UD : Zones résidentielles peu denses en milieu rural
UX : Zones d'activités en milieu aggloméré
UE : Zones industrielles
UV : Zone d'habitat traditionnel

Les zones à urbaniser :

1 AUb : Zone à urbaniser à vocation mixte
1 AUc : Zone à urbaniser à vocation résidentielle peu dense
1 Aux : Zone à urbaniser à vocation économique
2 AU : Zones d'extensions urbaines prévues à long terme

Les zones agricoles :

A : zone agricole

Les zones naturelles :

N : Zone naturelle
Ncu : Zone de coupure d'urbanisation
NL : Zone naturelle de loisirs et d'équipements touristiques
Nc : Zone naturelle correspondant aux emprises de carrières

Il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être :

conforme avec les servitudes d'utilité publique.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;

conforme avec les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce
- Aux éléments patrimoniaux protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.)
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral

compatible avec les dispositions relatives :

- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol, même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L. 421-8 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, les annexes au dossier de PLU dont les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- favoriser la performance énergétique des bâtiments.
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible).
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

PORTEE DU REGLEMENT DU PLU

Articles L.151-8 à L.151-42-1 du Code de l'urbanisme

Les renvois aux dispositions législatives du code de l'urbanisme figurant dans le présent règlement font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement est l'une des pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

LIEN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS COMPOSANTS LE PLU

Les autres documents obligatoires du PLU sont :

- Le rapport de présentation (RP)
Le rapport de présentation explique et justifie les choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU. Il s'appuie sur un diagnostic des constats, des prévisions et des besoins en matière de développement territorial. Il évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire ; il porte le projet communal.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire ou sur certains secteurs particuliers. Les OAP complètent le règlement.
- Les annexes du PLU
Les annexes du PLU contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendantes des dispositions du PLU mais qui affectent l'occupation et l'utilisation du sol.

EN RESUME

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols **fixées par** le règlement écrit sont la **traduction des** orientations générales et objectifs du PADD.

Elles sont **définies en cohérence avec** le contenu des OAP **et justifiées**, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation.

Elles sont **soumises, dans leur application, au respect** des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes.

UTILISATION DU REGLEMENT DU PLU

ETAPE 1 : LOCALISER

Afin de connaître les règles qui s'appliquent sur une parcelle, il s'agit tout d'abord de la rechercher et la localiser sur le plan de zonage (règlement graphique).

ETAPE 2 : IDENTIFIER

Une fois la parcelle localisée, il faut identifier :

- **La ou les zones** dans lesquelles se trouvent la ou les parcelles concernées ;
- **Les prescriptions éventuelles** qui concernent cette ou ces parcelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.) ;
- **La présence éventuelle d'un secteur d'OAP**. Auquel cas, il faut se reporter au dossier afférent d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui impose des règles spécifiques à ce secteur dans un rapport de compatibilité.

ETAPE 3 : CONNAITRE ET APPLIQUER

Une fois ces éléments identifiés, il faut rechercher, prendre connaissance et appliquer les règles correspondantes :

- Se reporter aux **règles applicables à l'ensemble des zones** ;
- Se reporter aux **règles applicables à la zone correspondant** à la parcelle. Le règlement pour chaque zone est organisé selon une nomenclature nationale articulée autour de 3 thèmes :
 - i. Qu'est-il possible de construire dans cette zone ?
La destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité.
 - ii. Comment insérer une construction dans son environnement ?
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie implantation, espaces non-bâti, stationnement
 - iii. Comment raccorder une construction aux services et réseaux ?
Equiperment et réseaux : conditions et desserte des terrains par voies et réseaux

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	SOUS-DESTINATION AUTORISEE	SOUS-DESTINATION AUTORISEE SOUS CONDITIONS	SOUS-DESTINATION INTERDITE	ANCIENNES DESTINATIONS
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	V*	X	1. Exploitations agricole et forestière
	Exploitation forestière	V	V*	X	
2. Habitation	Logement	V	V*	X	2. Habitation
	Hébergement	V	V*	X	
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V*	X	3. Commerce 4. Hébergement hôtelier
	Restauration	V	V*	X	
	Commerce de gros	V	V*	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V*	X	
	Cinéma	V	V*	X	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	X	5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V	V*	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*	X	
	Salles d'art et de spectacles	V	V*	X	
	Equipements sportifs	V	V*	X	
	Lieux de culte	V	V*	X	
	Autres équipements recevant du public	V	V*	X	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V	V*	X	6. Bureaux 7. Artisanat 8. Industrie 9. Entrepôt
	Entrepôt	V	V*	X	
	Bureau	V	V*	X	
	Centre de congrès et d'exposition	V	V*	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V*	X	

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

ELEMENTS DE DEFINITION DES DESTINATIONS

Ces définitions sont données au titre de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Elle comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière. La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Comprend deux sous-destinations : logement et hébergement.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCES ET D'ACTIVITES DE SERVICE

Comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte et autres équipements recevant du public.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL

Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général au titre du R151-34-1° du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



La ville de Macouria est exposée au risque inondation, faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2002, révisé le 22 avril 2013 et actuellement en cours de révision. Il est ainsi révisé régulièrement. Il est encadré par les articles L. 562-1 à L. 562-9 et R. 562-1 à R. 562-20 du Code de l'environnement.

Le PPRi est un outil de prévention majeur contre les risques d'inondation, permettant d'influer sur l'occupation et l'utilisation des sols. Le PPRi approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRN permet d'identifier les secteurs concernés. Les zones représentées dans le zonage du PLU sont celles concernées par des aléas « fort » et « moyen » et les zones à protéger, soit les parcelles qui sont les plus contraintes par le PPRi. Les zones de risque « fort » et les « zones à protéger » sont celles qui sont concernées par des régimes d'inconstructibilité. Les zones de risque « moyen » sont des zones où l'occupation et utilisations du sol limitées et sous réserve de prescriptions spéciales ». Ces zones reportées au PLU n'ajoutent pas de réglementation autre que celles inscrites dans les PPRN en vigueur.

Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRN en vigueur. (Cf. annexe PPRN du PLU). Ces documents comprennent des prescriptions qui s'imposent à celles du PLU et aux autorisations d'occupation du sol, lorsque celles-ci sont plus permissives. Ils sont annexés au présent PLU et figure sur le Géoportail de l'urbanisme.

L'EXPOSITION AU REcul DU TRAIT DE COTE AU TITRE DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La commune de Macouria fait partie des communes exposées au recul du trait de côte listées en application de l'article L. 321-15 du Code de l'environnement.

Il s'agit de communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret. Ces communes sont concernées par l'article L121-22-1 paragraphe 3, qui indique que les communes incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du Code de l'environnement dont le territoire n'est pas couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte établissent une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte, dans les conditions prévues au présent paragraphe.

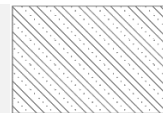
Dans les espaces non urbanisés mentionnés à l'article L. 121-46 et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, mentionnés à l'article L. 121-49, de la zone délimitée en application du 1° de l'article L. 121-22-2, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES

SECTEURS DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

Secteur de protection contre les nuisances avec conditions spéciales de constructibilité au titre du R151-34 1° du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



L'article R 151-31 du Code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Les secteurs situés au voisinage d'équipements actuels et futurs générant des nuisances (lagune, décharge, activité générant des nuisances) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement du PLU de Macouria. Au sein de ces secteurs de protection contre les nuisances, les constructions nouvelles sont interdites.

Sont autorisés les installations, ouvrages et travaux strictement liés et nécessaires à l'exploitation du réseau de traitement des eaux usées à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

Sont autorisés les installations, ouvrages et équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère de la zone et qu'ils soient conformes aux dispositions réglementaires imposées par les arrêtés préfectoraux de protection des prises d'eau.

Pour les constructions existantes, les travaux autorisés doivent respecter la réglementation.

MARGES DE REcul A RESPECTER RELATIVES AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION

La commune est traversée par la RN1, classée itinéraire à grande circulation au sens de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, dite « Loi Barnier ».

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. La commune est traversée par la RN1, classée itinéraire à grande circulation au sens de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, dite « Loi Barnier ». Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



Le PLU prévoit la prise en considération du projet d'aménagement de la RN1, comprenant le doublement du pont du Larivot, selon l'arrêté R03-2019-05-23-004. L'emprise du projet est reportée sur le plan de zonage en emplacement réservé (voir trame et dispositions relatives aux emplacements réservés).

Un périmètre d'étude et de sauvegarde du projet est défini, dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme seront soumis à un avis conforme de l'Etat selon les dispositions de l'article L.422-5 du CU. La marge de recul a été intégrée et est identifiée au plan de zonage en espace réservé (voir les dispositions relatives aux emplacements réservés).

Cas particuliers

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul à l'entrée de ville de Soula dite dérogation « loi Barnier »

Le PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justificative, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du Code de l'urbanisme.

L'étude loi Barnier justifiant la dérogation aux marges de recul est placée en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Création d'accès

Tout nouvel accès débouchant sur la Route Nationale et Route Départementale sera interdit en l'absence d'une autorisation expresse de l'autorité compétente, excepté le raccordement nécessaire au nouveau pont du Larivot relatif à l'arrêté préfectoral R03-2019-05-23-004.

Clôtures aux abords de la route nationale

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la route nationale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe sont applicables au territoire communal en complément du règlement de la zone considérée, conformément à l'article L-151-43 du CU.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES DU LITTORAL

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral » a pour ambition de protéger et mettre en valeur les espaces littoraux. Cette loi a introduit les principes d'application des besoins et de la mise en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage.

Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées en discontinuité d'urbanisation. Elles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

FORETS ET ZONES BOISEES PROCHES DU RIVAGE DE LA MER ET DES PLANS D'EAU INTERIEURS D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE A 1 000 HECTARES DITS « ESPACES PROCHES DU RIVAGE »

Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares au titre du L121-23 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre

Les espaces proches du rivage sont des espaces fragiles aux abords directs de l'espace maritime. Ces espaces sont délimités et sont soumis à des règles générales. Les dispositions de la loi littoral permettent ainsi d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi d'intégrer ces espaces dans des projets de territoire. Dans les EPR s'appliquent, en plus des spécificités propres à chaque zone, les dispositions particulières à la Guyane définies aux articles L121-40 à L121-43 du CU (sauf L121-41 car le SAR approuvé en Guyane). Ainsi, dans les EPR sont autorisées :

- * L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- * Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du schéma d'aménagement régional (SAR) prévu par l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales.

Dans ces espaces l'extension de l'urbanisation est limitée et motivée avec l'accord du Préfet et après l'avis de la CDNPS. Il s'agit, dans des espaces où la présence de la mer est très prégnante, d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.

LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL

Espaces remarquables du littoral au titre du L121-23 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Sont protégés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, « Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

La délimitation des espaces remarquables du littoral est précisée par une trame spécifique (ci-dessus) qui permet de couvrir une surface cohérente de protection. Ils correspondent aux sites de mangroves et vasières qui créent une continuité écologique depuis Kourou jusqu'à la rivière Cayenne.

A l'intérieur de ces trames, conformément à l'article L121- 23 et suivants et R121-5, sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics à condition de correspondre à une des catégories suivantes :

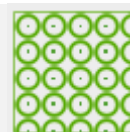
- Les installations et constructions strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité civile

- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels, notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales visant à limiter l'impact de ces eaux sur le marais ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² ;
- Dans les zones de pêche, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

ESPACES BOISES CLASSES SIGNIFICATIFS AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral du L121-27 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



La commune de Macouria a délimité un espace boisé significatif au titre de la loi littorale. Celui est représenté en prescription graphique spécifique dans le PLU. Cet espace boisé figure parmi les plus significatifs de la commune en raison :

- du caractère de son boisement ;
- de la configuration des lieux.

Les dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. ».

LA BANDE LITTORALE

Bande littorale au titre du L121-16 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



La bande littorale dite « des 50 pas géométriques » est une réserve domaniale, une extension terrestre du domaine public maritime définie par l'article L121-45 du Code de l'urbanisme et par l'article L5111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans cette bande littorale sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage (article L121-46 du CU).

Dans les parties urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale, les terrains sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties urbanisées de la bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation. Par ailleurs, dans ces secteurs sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes lorsque le règlement de zone le permet.

Le règlement graphique du PLU délimite également au titre de l'article L121-48 des secteurs où sont autorisés des opérations à vocation de services publics, d'équipements collectifs, d'équipements touristiques et hôteliers, ainsi qu'à toute autre activité économique autorisée par le règlement de zone dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime.

En cas d'opération significative, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre seront mises en œuvre. De plus l'accès et la libre circulation le long du rivage doivent être préservés dans la limite permise par la sécurité des personnes.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS

PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL

Bâti patrimonial à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre du R 151-41 3° du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



Des éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sont identifiés par le PLU de Macouria et protégés au titre de l'article L 151-19 et R151-41 3° du Code de l'urbanisme. Ils sont localisés sur le document graphique du règlement :

- l'église ;
- l'ancienne mairie
- le moulin de Sablance ;
- les champs surélevés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception.

Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du R151-43 5° du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



Le règlement graphique du PLU identifie et localise certains milieux naturels participant au maintien de la richesse de la biodiversité et à l'équilibre des milieux et des écosystèmes, afin de garantir le maintien de leur fonctionnalité écologique globale, à protéger au titre de l'article L. 151-23 et R151-41 3°. Leur évolution à l'échelle de chaque unité foncière est limitée par les dispositions suivantes :

L'artificialisation, le défrichement, l'aménagement ou la construction sont limités. Le choix et l'emprise des espaces artificialisés doit être justifié au regard des impératifs inhérents au projet, de la qualité des milieux naturels et de leurs enjeux en termes environnementaux, dans la logique d'une démarche « éviter, réduire, compenser ».

Par ailleurs, les projets au sein des milieux naturels repérés ne devront pas conduire à une fragmentation excessive des milieux naturels et en particulier à remettre en cause les continuités écologiques identifiées par le Schéma d'Aménagement Régional.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, exhaussement/ affouillement ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les milieux naturels repérés sont soumis à minima à déclaration préalable. Les opérations d'entretien courant ne sont pas concernées.

Sont autorisés uniquement :

- * Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- * Les installations visant la découverte du milieu naturel ;
- * Les stationnements d'engins de chantier et de stockages de matériaux de construction ne sont pas autorisés

ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue au titre du L151-23 et R151-43-4 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



La Trame verte et bleue : les éléments de la TVB qui correspondent aux réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée) et aux corridors écologiques (qui assurent une certaine connectivité entre les différents réservoirs de biodiversité), constituant des secteurs à protéger.

Les réservoirs de biodiversités sont retranscrits dans le PLU en zone N

Les corridors écologiques identifiés dans le SAR et le SCOT sont traduits dans le PLU grâce à une trame spécifique.

Les installations et constructions (sauf annexes et hangars agricoles interdits) sont admises sous les conditions suivantes :

- * que l'implantation se fasse à l'écart des lisières forestières (100 m) et qu'elle garantisse la libre circulation de la faune,
- * que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations adaptées aux corridors écologiques, ...),
- * que les exhaussements et les affouillements du sol soient strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, -que les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne nuisent pas à l'environnement (perméabilité, variété d'essences locales).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJETS

PERIMETRE COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du L151-6 et L151-7 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



Le règlement graphique du PLU identifie et localise des orientations d'aménagement et de programmation mentionné à l'article L151-6 à L151-7-2 du CU qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement dans ces cas précis.

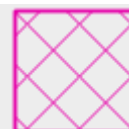
La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables. Il comprend six OAP sectorielles.

Les projets concernés par des secteurs d'OIN sont en partie encadrée par des OAP sectorielles. Au-delà de ces orientations, la définition précise du programme de ces secteurs devra inclure l'autorité municipale et les choix de programmation devront obtenir l'avis favorable de la commission d'urbanisme et du conseil municipal de la commune de Macouria.

EMPLACEMENT RESERVE

Emplacement réservé au titre du L151-41 et du R151-48 du CU.

Identifié sur le plan de zonage par le figuré ci-contre



Les documents graphiques du règlement du PLU délimitent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre des articles L151-8 et L151-41 du Code de l'urbanisme.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés sur le document graphique du règlement du PLU.

N°	Désignation	Largeur	Emprise (ha)	Bénéficiaire
1	Elargissement de la RN1	150m	527	Etat
2	Création d'une voie	15m	2,21	Commune
3	Création d'une voie	15m	6,22	Commune
4	Requalification d'une voie	15m	8,5	CTG
5	Requalification d'une voie	15m	7,5	Commune
6	Requalification d'une voie	15m	2,5	Commune
7	Création d'un accès piéton à la plage	10m	0,2	Conservatoire du littoral
8	Création d'une voie	15m	8,09	Commune
9	Création d'une voie	15m	7,8	Commune
10	Requalification d'une voie	15m	4,2	Commune

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Assainissement

Le Schéma directeur d'assainissement est placé en annexe du dossier de PLU.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, un dossier devra être déposé auprès du service référent de la CACL avant toute demande de permis de construire.

Lorsqu'un réseau public d'assainissement sera créé, les constructions existantes devront y être raccordées dans un délai de deux ans.

Les terrains non raccordables au réseau d'assainissement collectif devront avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation et le fonctionnement d'un système d'assainissement satisfaisant et adapté à l'opération envisagée.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés, canaux ou réseaux d'eau pluviale est strictement interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements publics ou privés devront garantir le ruissellement vers le réseau collecteur des eaux pluviales lorsqu'il existe. Le rejet d'eaux pluviales dans le fossé devra se faire au-dessus du niveau d'eau en saison des pluies pour assurer l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux provenant de l'amont. En cas de canalisation des écoulements (fossé ou réseau enterré), les aménagements de surface ne doivent pas faire obstacles aux écoulements pour des pluies exceptionnelles (événement centennal).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), réalisés sur un fossé pour accéder à un terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdite.

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la CACL apportera des prescriptions supplémentaires en matière d'évacuation des eaux pluviales. Celui-ci est en cours d'élaboration.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, seront réalisés à la charge du pétitionnaire. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Lorsque les parcelles sont desservies par des réseaux enterrés, les branchements créés seront en souterrain et par fonçage lorsque les réseaux sont situés de l'autre côté de la chaussée.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Ainsi, toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou une servitude présentant des caractéristiques suffisantes (dimension, profil, matériaux, etc.) pour répondre aux besoins du projet, notamment en termes de circulation ou d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et autres services publics. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à 1 par parcelle dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques et privées, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou un risque pour la circulation sera moindre.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées (dimensions, profil, matériaux) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

L'ouverture de la voie du nouveau pont Larivot et ses ouvrages ou infrastructures de raccordement aux voiries existantes sont autorisés.

Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- d'assurer une continuité piétonne (réalisation de trottoir ou voie verte) dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant.

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets sont interdits à l'entrée des opérations et devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Le minimum de débord de toiture est porté à 1m20.

Le minimum de pente de toiture est porté à 30%

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les futures constructions devront être en cohérence avec la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération en vigueur (RTAA Dom).

Règlement par zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines, dites zones U sont réglementées au titre de l'article R.151-18 du CU. « Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. »

La zone urbaine est divisée en sept secteurs : UA, UB, UC, UD, UX, UE, UV. Ces indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement, délimitées en zones.

Il est rappelé que pour être autorisé le projet doit être :

- * conforme avec les servitudes d'utilité publique.
 - Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
 - Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
 - * conforme avec les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives notamment :
 - Aux emplacements réservés ;
 - Aux éléments patrimoniaux protégés ;
 - A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
 - Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral ;
-

DEFINITION

La zone UA correspond au centre-bourg de Tonate.

L'objectif du règlement de la zone UA est à la fois de conforter le bourg, à travers une densification maîtrisée du tissu et le renforcement des fonctions de centralité (administratives, commerciales et artisanales, d'hôtellerie et de restauration, ainsi que les équipements collectifs), tout en préservant son paysage urbain.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1 ET UA 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à de l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à de l'entrepôt ou de l'industrie

Certains usages et affectations des sols sont interdits dans l'ensemble de la zone, plus précisément :

- les carrières les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat dans une limite d'une emprise au sol de 250 m² à condition que l'activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et n'entraînent aucune nuisance ;

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

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisées que lorsqu'elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), en dehors d'un usage nécessaire au fonctionnement des services techniques de la commune.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 5 mètres de l'emprise de la RN1 ;
- à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des canaux et de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- en limite séparative ;
- ou à une distance de 3 mètres aux limites séparatives au nu du mur ;
- une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement au nu du mur, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à minimum 3m des limites séparatives, leur implantation n'est pas réglementée par rapport à la construction.

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale est fixée à **50 % de la superficie de la parcelle**.
- L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder **6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage**.

ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est **limitée à 1,80 mètre**.

En façade sur rue

La hauteur maximale des **clôtures est limitée à 1,80 mètre** celle des **soubassements pleins est limitée à 0,60 mètre**.

Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être au moins égale à **40% de la superficie totale du terrain**.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE UA7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès, est de :

<i>Dimension d'une place normale</i>	<i>2,5 m x 5 m</i>	
<i>Dimension d'une place handicapée</i>	<i>3,30 m x 5 m</i>	
<i>Signalisation</i>		<i>Matérialisation horizontale et verticale</i>

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage **d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de **bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les **établissements commerciaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les **constructions à usage d'hôtel** : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les **équipements publics** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les **E.R.P. autres que les commerces et les hôtels** : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

De plus, concernant la zone, les voies disposeront :

- d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir accessibles aux personnes handicapées (largeur 1,50 mètres) et de passages sécurisés pour les cycles ;
- d'une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir.

ARTICLE UA9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

DEFINITION

La zone UB correspond aux secteurs de Sainte-Agathe (partiellement) et Cœur de Soula.

Les zones UB sont des zones urbaines mixtes à vocation majoritairement résidentielle au sein d'un tissu de densité moyenne à forte, desservies par le réseau d'assainissement collectif conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) en vigueur. Il s'agit de préserver le cadre de vie de ces quartiers tout en renforçant leur mixité fonctionnelle, notamment en matière de commerces, de services et d'équipements publics.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V*
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	V*
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB1 ET UB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'industries.

Certains usages et affectations des sols sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les carrières les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et n'entraînent aucune nuisance ;
- les entrepôts, sont autorisés sous réserve qu'ils soient exclusivement liés et nécessaires à une activité existante.
- les autres équipements recevant du public et qui sont générateurs de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisés que lorsqu'ils répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

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

- les Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 en l'absence d'une étude entrée de ville ;
Une implantation inférieure peut être envisagée :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des canaux et de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- sur les limites séparatives à condition que les bâtiments situés sur la parcelle voisine soient déjà édifiés sur la limite séparative ou qu'ils soient implantés à une distance au moins égale à la hauteur du nouveau bâtiment ;
- ou à une distance minimale de 3 mètres au nu du mur.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions annexes devront être édifiées :

- en limite séparative si la hauteur est de maximum 3 mètres.
- ou en retrait d'au moins 3 mètres.

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

La distance entre les constructions comptée horizontalement au nu du mur doit être de minimum 3 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'une piscine, la distance par rapport au bâtiment n'est pas réglementée. En effet, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est **limitée à 1,80 mètre**, celle des soubassements pleins à **0,60 mètre**. Les clôtures devront obligatoirement être **ajourées** (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE UB7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès sont de :

<i>Dimension une place normale</i>	<i>2,5 m x 5 m</i>	
<i>Dimension une place handicapée</i>	<i>3,30 m x 5 m</i>	
<i>Signalisation</i>		<i>Matérialisation horizontale et verticale</i>

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, concernant la zone, les voies disposeront :

- d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise complémentaire et nécessaire à la création de trottoirs accessibles aux personnes handicapées (Largeur 1,50 mètres) et de pistes cyclables matérialisées et distinctes.
- d'une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir.

ARTICLE UB9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone UC comprend les secteurs de Soula 1 et 2, Maillard, Belle-Humeur et Belle Terre.

La zone UC est destinée aux zones d'habitat de densités moyennes réparties en différents endroits de la commune.

La zone UC accueillera également le nouveau pont du Larivot et ses aménagements connexes (ouvrages d'assainissement pluvial, ouvrages et infrastructures de raccordement aux voiries existantes).

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC1 ET UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, ces usages et affectations du sol :

- Les carrières les exploitations minières ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- Les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition que ces activités correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et n'entraînent aucune nuisance et lorsque la surface ne dépasse pas 250 m² d'emprise au sol.

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

- Les Installations Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle...) ne seront autorisées que lorsqu'elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- à une distance minimale de 3 mètres au nu du mur.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions annexes devront être édifiées :

- en limite séparative si la hauteur est de maximum 3 mètres
- ou en retrait d'au moins 3 mètres

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement au nu du mur, ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'une piscine, la distance par rapport au bâtiment n'est pas réglementée. En effet, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 40% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE UC7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès, est de :

<i>Dimension une place normale</i>	<i>2,5 m x 5 m</i>	
<i>Dimension une place handicapée</i>	<i>3,30 m x 5 m</i>	
<i>Signalisation</i>		<i>Matérialisation horizontale et verticale</i>

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, concernant la zone :

- d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise complémentaire et nécessaire à la création de trottoirs accessibles aux personnes handicapées (Largeur 1,50 mètres) et de pistes cyclables matérialisées et distinctes.
- d'une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir.

ARTICLE UC9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone UD couvre les quartiers Jardins de Sainte-Agathe, Farnous, Préfontaine et le lotissement « la clairière aux morphos ».

Les zones UD sont des zones urbaines résidentielles peu structurées et constituées de logements individuels présentant des densités faibles. L'habitat est implanté sur de grandes parcelles, qui peuvent accueillir de la division parcellaire sans pour autant trop s'éloigner des typologies existantes. Cette zone a vocation à accueillir du logement afin de structurer les secteurs, tout en permettant le maintien et le développement limité des activités en présence. Toutefois, pourront être autorisées lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie, les équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur en effet a pour vocation d'accueillir trois équipements structurants : le SDIS, la gendarmerie, la déchetterie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	V*
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD1 ET UD2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'industrie et de bureau.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, ces usages et affectations du sol :

- Les carrières les exploitations minières ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- Les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, et les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante et qu'ils s'intègrent à l'environnement.

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

- Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE UD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 mètres au nu du mur.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions annexes devront être édifiées en retrait de 5 mètres minimum.

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

La distance entre les constructions comptée horizontalement au nu du mur doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'une piscine, la distance par rapport au bâtiment n'est pas réglementée. En effet, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UD5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UD6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure ou égale à 50% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE UD7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès sont de :

Dimension une place normale	2,5 m x 5 m	
Dimension une place handicapée	3,30 m x 5 m	
Signalisation		Matérialisation horizontale et verticale

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, concernant la zone, les voies disposeront :

- d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres, avec assainissement pluvial et trottoir d'au moins 1,5 mètre sans obstacle.
- d'une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir.

ARTICLE UD9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

Cette zone correspond aux zones d'activités de Soula 1, de Soula 2.

La zone UX correspond aux sites dédiés aux activités économiques, de natures artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts et de services.

La zone comprend un sous-secteur :

- [le secteur UXb](#) destiné aux activités agro-industrielles de la laiterie du secteur Carapa ;

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V*
	Commerce de gros	V*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	V*
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (V).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX1 ET UX2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière.

Ces usages, affectations du sol et activités sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les carrières et les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes.

Dans le sous-secteur UXb, est autorisée toute construction lorsqu'elle est liée à des activités agro-alimentaires ou agro-industrielles.

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- les habitations lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité (gardiennage), dans une limite de 90m² d'emprise au sol et doivent être intégrées dans l'établissement ;
- les bureaux, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les commerces et activités de services lorsqu'ils répondent à des besoins des entreprises implantées dans la zone.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception des lieux de culte.

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

- Les Installations Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles n'occasionnent pas de nuisance ou de risque ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;

ARTICLE UX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ou en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- en retrait minimal de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en retrait au nu du mur à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec au minimum 10 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, doit être de minimum 5 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 15 m à l'égout pour les constructions à vocation d'activité (hangars, dépôts) ;
- 6 m à l'égout pour les constructions à vocation d'habitat, bureaux, commerces, services ;

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos, éléments techniques ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur UXp, les hauteurs ne sont pas réglementées.

ARTICLE UX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

ARTICLE UX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE UX7 : STATIONNEMENT

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules lourds, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, concernant la zone :

- les voies privées à créer devront avoir une largeur d'au moins 12m avec assainissement pluvial et au moins 1 trottoir de 1,5 mètre sans obstacle ;
- les voies en impasses sont autorisées sous réserve de présenter une largeur de 12 mètres d'emprise.

ARTICLE UX9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone UE est située au Nord-Ouest du territoire communal dans le secteur de Matiti.

Elle a vocation à permettre le fonctionnement et le développement du lycée agricole.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	V
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1 ET UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Ces usages et affectations des sols sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les carrières, les exploitations minières ;
- les constructions, installations et bâtiments à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement du lycée agricole ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance ou à l'encadrement et direction de l'équipement ;

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

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles n'occasionnent pas de nuisance ou de risque ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- en retrait minimal de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en retrait au nu du mur à une distance de minimum 5 mètres.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement au nu du mur, doit être de minimum 8 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE UE7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins de constructions et installations afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ARTICLE UE9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

DEFINITION

La zone UV comprend une partie de la concession Norino, le périmètre de la concession Yapara et une partie de la ZDUC Kamuyeneh ainsi que le secteur autour de la concession Yapara.

Elle est destinée aux quartiers d'habitat traditionnel, présentant des caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques à préserver.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
	Exploitation forestière	V*
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UV1 ET UV2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'industries ;

Sont interdits dans l'ensemble de la zone certains usages et affectation des sols :

- les carrières, les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- les constructions à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions destinées aux commerces et aux activités de service plus précisément à l'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles correspondent à une activité traditionnelle et n'entraînent aucune nuisance ;
- les habitations pour :
 - la construction de logements, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
 - les extensions des logements existants lorsque la surface finale ne dépasse pas 150 m² d'emprise au sol ;
- les exploitations agricoles et forestières, dont les bâtiments sont destinés à de l'entrepôt et à l'activité agricole dans une limite de 250 m² d'emprise au sol sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante ;

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

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE UV3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UV4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en retrait à une distance de minimum 3 mètres au nu du mur.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, doit être au minimum de 7 mètres.

Dans le cas de la réalisation d'une piscine, la distance par rapport au bâtiment n'est pas réglementée. En effet, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UV5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Non réglementé.

ARTICLE UV6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure ou égale à 40% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction).

ARTICLE UV7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès, est de :

Dimension une place normale	2,5 m x 5 m	
Dimension une place handicapée	3,30 m x 5 m	
Signalisation		Matérialisation horizontale et verticale

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.

- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UV8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De plus, concernant la zone :

- Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir accessibles aux personnes handicapées et de passages sécurisés pour les cycles.

ARTICLE UV9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs de développements de l'urbanisation. Ce sont des secteurs non équipés ou partiellement équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate d'une zone AU et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces zones concernent des projets en cours ou à venir sur des espaces définis : 1AUt, 1AU-pds, 1AUb, 1AUC, 1AUX et 2AU.

Il est rappelé que pour être autorisé :

- * conforme avec les servitudes d'utilité publique.
 - Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
 - Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
 - * conforme avec les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives notamment :
 - Aux emplacements réservés ;
 - A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
 - Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral ;
 - * compatible avec les dispositions relatives :
 - Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles.
-

ZONE 1AUT

DEFINITION

La zone 1AUt concerne les extensions prévues à Tonate et Préfontaine soit le secteur 17 de l'OIN (Tonate-Sud-Bourg).

La zone 1AUt regroupe les secteurs d'extension urbaine urbanisables à court-moyen terme, qui présenteront des densités relativement élevées et une mixité urbaine : dominante d'habitat, d'équipements publics et de commerces et services.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS2022 (R151-28 duCU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanal et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Equipements sportifs	V*
	Autres équipements recevant du public	V*
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	V*
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUt1 ET 1AUt2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- Les constructions à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les constructions à destinations d'exploitations agricole ou forestière.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les usages et affectations des sols suivantes :

- les carrières les exploitations minières ;
- les industries et entrepôts ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques ...).

Autorisé sous condition

Ces destinations et sous-destinations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'habitation, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (à l'exception des industries et entrepôts), les commerces et activités de service (à l'exception des commerces de gros), d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées si elles s'intègrent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE 1AUt3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les zones soumises à cette réglementation doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement seront dès lors, encadrées par des dispositions spécifiques qui y sont associées. Dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZA), le Cahier de prescriptions urbaines, architecturales paysagères et environnementales (CPAUPE) viendra transmettre aux opérateurs et à leurs maîtrises d'œuvre l'ensemble des enjeux du projet urbain et les ambitions de qualité architecturale, paysagère et environnementales recherchées pour assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE 1AUt4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- en retrait minimal de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau (construire à 5m des cours d'eau ne laisse pas beaucoup de place pour l'entretien d'une pelle hydraulique et trop prêt si remonté d'eau)
- à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par au moins l'un des quatre critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation de la construction projetée et celles des constructions voisines ;
- paysager, en recherchant la préservation des caractéristiques de la composition végétale sur le terrain ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives feront l'objet de dispositions particulières dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble et du CPAUPE de la ZAC.

La marge d'isolement est égale à la moitié de la hauteur de la construction existante ($L=1/2H$). Elle est au minimum égale à 3 mètres calculée au nu du mur.

Les dispositions tiendront compte à minima de la typologie de construction (détails architecturaux, hauteur, volumétrie, etc.), des fonctions et usages de la construction, et du secteur d'implantation dans son environnement urbain.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété feront l'objet de dispositions particulières dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble et du CPAUPE de la ZAC. A minima, la distance entre deux constructions, à l'exception des annexes, sera également à la hauteur de la construction la plus haute, notamment en cas de vis-à-vis.

Les dispositions tiendront compte à minima des typologies de construction (détails architecturaux, hauteur, volumétrie, etc.), de leurs fonctions et usages, du secteur d'implantation dans son environnement urbain, et des caractéristiques environnementales du site d'implantation.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul, au regard des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 40%, elle devra être justifiée au regard des contraintes hydrauliques étudiées à l'échelle du projet d'aménagement d'ensemble.

Hauteur des constructions

La hauteur des immeubles d'habitations collectives et semi-collectives ou à destination mixte devra faire l'objet d'une justification au regard du projet d'aménagement d'ensemble et du CPAUPE de la ZAC.

La hauteur des habitations individuelles (mitoyennes ou isolées) ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, d'intérêt collectif et services publics, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUt5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages.

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les dispositifs de clôtures, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration et harmonisation avec l'ensemble des constructions projetées dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Aussi, les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Dispositions réglementaires :

	Hauteur	Typologie	Prescription
En limites séparatives	Max 1.5m	Clôtures végétales ou dispositifs ajourés (treillis souple, canisse, piquets bois disjoints...) ou la combinaison des deux	Sans soubassement
En façade sur rue	Max 1.8m	Végétales et/ou ajourées avec possibilité de réaliser un soubassement de 60 cm max	Si soubassement, ceux-ci devront être conçus pour permettre la circulation de la petite faune et la transparence hydraulique (ex : barbacane).

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur de façade est au plus égale à 3,50 mètres. Les formes et matériaux doivent être en accord avec la construction principale.

ARTICLE 1AUt6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Le ratio de la surface des espaces verts par rapport à la surface totale du terrain devra être justifié au regard des contraintes hydrauliques étudiées à l'échelle du projet urbain d'ensemble.

Le coefficient de pleine terre indicatif est de 30%. Les coefficients de pleine terre feront l'objet de spécifications en fonction des contraintes hydrauliques du lot.

Les espaces libres, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel et urbain. Dans la conception des projets, le fort potentiel végétal de la zone est mis en valeur par une composition paysagère qui dicte l'organisation du bâti.

ARTICLE 1AUt7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible. Dans ce cas, leurs surfaces pourront être comptabilisées à hauteur de 50 % dans le coefficient de pleine terre. Les espaces de stationnement devront être fragmentés et plantés avec des arbres de moyenne ou haute tige offrant une capacité d'ombrage.

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et des installations. Il sera obligatoirement assuré sur le terrain de la construction, en dehors des voies et emprises publiques. Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues conformément à la réglementation en vigueur. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

En application des Articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, les parcs de stationnement au-delà de 10 places devront être prééquipés et munis de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les parcs de stationnement des bâtiments non résidentiels neufs, comportant plus de 10 places devront :

- être prééquipés d'une alimentation électrique à hauteur de 20% minimum de la totalité des places de stationnement,
- être équipés de bornes de recharge à hauteur de 10% minimum de la totalité des places de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec les ratios suivants :

Il est exigé au maximum une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

- De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article [L. 302-16](#) du code de la construction et de l'habitation ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Pour les locaux à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement du studio au type 2 inclus ;
 - 1.5 place de stationnement par logement au-delà du type 2 ;
 - 1 place visiteur pour 10 logements dans les opérations groupées ;
- Pour les commerces et activités de service :
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre ;
 - Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement est défini selon la nature du projet ;
- Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La superficie et la signalétique (excepté pour les maisons individuelles) à prendre en compte pour une place de stationnement pour des opérations d'ensemble est de :

	Dimension	signalétique
Dimension d'une place normale	5 x 2.3 m (en bataille ou longitudinale) 5 x 2.2 m (en épi)	Matérialisation horizontale et verticale
Dimension d'une place PMR	5 x 3.3 m	

Stationnement vélo et deux roues

La surface exigée pour cet emplacement de stationnement varie en fonction de la destination des constructions ainsi que de leur surface de plancher, ou du nombre de logements ou de chambres. Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière.

Le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitat (CCH).

Pour les bâtiments d'activité tertiaire, de commerces et d'équipements, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

CHAPITRE III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUt8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Les différents profils de voirie (largeur de chaussée, largeur d'emprise, trottoirs, pistes et bandes cyclables, paysagement, etc.) devront faire l'objet d'une justification considérant le projet urbain d'ensemble et l'existant.

ARTICLE 1AUt9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

DEFINITION

La zone 1AU-PDS concerne la zone d'activités économiques de Porte de Soula dans le secteur 15 de l'OIN de Guyane.
La zone 1AU-PDS regroupe le secteur d'extension urbaine urbanisable à court-moyen terme, qui présente des densités relativement élevées et une mixité urbaine : dominante d'industries, d'activités d'artisanat, de commerces et services.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS2022 (R151-28 duCU)	SOUS-DESTINATIONS	
1.Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2.Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
3.Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4.Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5.Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V*
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUt1 ET 1AUt2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destinations d'exploitations agricole ou forestière.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les usages et affectations des sols suivantes :

- les carrières les exploitations minières.

Autorisé sous condition

Ces destinations et sous-destinations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les centres de congrès et d'exposition s'ils s'intègrent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE 1AU-PDS3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-PDS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres, 45 mètres, ou 35 mètres de l'axe de la RN1 en fonction de la séquence urbaine et conformément à l'étude « entrée de ville » relative à l'amendement Dupont en annexe ;
- à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres ($R \geq 3$ m) par rapport à l'alignement des emprises publiques.

Le choix d'implantation des constructions, est dicté par la cohérence du projet d'aménagement d'ensemble et au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;

- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation de la construction projetée et celles des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et les installations nécessaires à un service public par rapport aux voies et emprises publiques prend en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ou l'installation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- en limite séparative ;
- ou à une distance minimale de 3 mètres aux nus du mur.

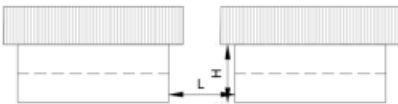
Le choix d'implantation des constructions, est dicté par la cohérence du projet d'aménagement d'ensemble et au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel lié à la nature et à la destination de la construction ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de l'implantation de la construction projetée et celles des constructions voisines ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions au nu extérieur des murs (hors débord de toiture) doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur calculée à l'égout de la construction la plus haute. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres, soit $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ (hors débords de toiture) (cf. schéma ci-dessous).



Les constructions annexes visées à l'article 5, pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de tout autre bâtiment, sans tenir compte de leur hauteur respective.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle. La valeur de l'emprise au sol de la construction devra être justifiée au regard de la gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement d'ensemble.

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

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à destination de commerces et activités de services, industries, entrepôt et bureaux n'est pas réglementée.

La hauteur des habitations individuelles (mitoyennes ou isolées) ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU-PDS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les dispositifs de clôtures, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration et harmonisation avec l'ensemble des constructions projetées dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Aussi, les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Dispositions réglementaires :

	Hauteur	Typologie	Prescription
En limites séparatives	Max 1.8 m	Clôtures végétales ou dispositifs ajourés (treillis souple, rigide, canisse, piquets bois disjoints...) ou la combinaison des deux.	Sans soubassement. Si soubassement, ceux-ci devront être conçus pour permettre la circulation de la petite faune et la transparence hydraulique.
En façade sur rue	Max 1.8 m	Clôtures végétales ou dispositifs ajourés ou la combinaison des deux	Avec soubassement de 60 cm max. Si soubassement, ceux-ci devront être conçus pour permettre la circulation de la petite faune et la transparence hydraulique.

Annexes :

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives. Les formes et matériaux doivent être en accord avec la construction principale.

ARTICLE 1AU-PDS6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Le ratio de la surface des espaces verts par rapport à la surface totale du terrain devra être justifié au regard des contraintes hydrauliques étudiées à l'échelle du projet urbain d'ensemble.

Les espaces libres, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement naturel et urbain.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE 1AU-PDS7 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être traitées en surface aussi perméable et végétalisée que possible.

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et des installations. Il sera obligatoirement assuré sur le terrain de la construction, en dehors des voies et emprises publiques. Des places réservées aux personnes à mobilité réduite devront être prévues conformément à la réglementation en vigueur. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

En application des Articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitat, les parcs de stationnement au-delà de 10 places devront être prééquipés et munis de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les parcs de stationnement des bâtiments non résidentiels neufs, comportant plus de 10 places devront :

- être prééquipés d'une alimentation électrique à hauteur de 20% minimum de la totalité des places de stationnement,
- être équipés de bornes de recharge à hauteur de 10% minimum de la totalité des places de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec les ratios suivants :

- Pour les constructions à destination de commerces et activités de service
 - o Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - o Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil ;
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement est défini selon la nature du projet
- Pour les constructions à destination autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :
 - o A usage d'industries et entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - o A usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La superficie et la signalétique à prendre en compte pour une place de stationnement pour des opérations d'ensemble est de :

	Dimension	signalétique
Dimension d'une place normale	5 x 2.3 m (en bataille ou longitudinale) 5 x 2.2 m (en épi)	Matérialisation horizontale et verticale
Dimension d'une place PMR	5 x 3.3 m	

Stationnement vélo et deux roues

La surface exigée pour cet emplacement de stationnement varie en fonction de la destination des constructions ainsi que de leur surface de plancher, ou du nombre de logements ou de chambres. Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière.

Le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitat (CCH).

Pour les bâtiments d'activité tertiaire, de commerces et d'équipements, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues doivent être mis en œuvre. L'espace destiné au stationnement des deux-roues doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-PDS8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

De plus, concernant la zone, les voies à créer devront avoir :

- une largeur de chaussée conseillée de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise complémentaire et nécessaire à la création de trottoirs accessibles aux personnes handicapées (Largeur 1,50 mètres) et de pistes cyclables matérialisées, distinctes et sécurisées. L'emprise est à adapter en fonction de la trame urbaine du quartier.
- une largeur d'emprise conseillée minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale recommandée de 5 mètres.
- un trottoir de 1,5 mètres sans obstacles et des passages sécurisés pour les cycles.
- L'emprise totale de la voie devra faire l'objet d'un traitement paysager en intégrant par exemple une végétalisation des abords.

ARTICLE 1AUb9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ZONE 1AUB

DEFINITION

La zone 1AUB concerne l'extension prévue à Rives de Soula.

La zone 1AUB regroupe les secteurs d'extension urbaine urbanisables à court-moyen terme, qui présenteront des densités relativement élevées et une mixité urbaine, certains secteurs à dominante d'habitat, souvent en conforment des espaces déjà bâtis et d'autres secteurs à dominante d'activités économiques. Ce secteur permettra l'implantation d'équipements dont le collège, équipement structurant pour la commune.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
	Salles d'art et de spectacles	V*
	Equipements sportifs	V*
	Autres équipements recevant du public	V*
	Lieux de culte	V*
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
	Entrepôt	V*
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (V).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUB1 ET 1AUB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destinations d'exploitations agricole ou forestière.

Certains usages et affectations des sols sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les carrières les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R111-2 et suivants du CU concernant l'implantation des constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- d'habitation, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les équipements d'intérêt collectif et services publics notamment si elles s'intègrent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions à destination d'artisanat sont autorisées, dans une limite de 250 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et n'entraînent aucune nuisance ;
- les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, bars) ne seront autorisées que lorsqu'elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique de la réglementation en vigueur.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles.

ARTICLE 1AUB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1Aub4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;
Une implantation inférieure peut être envisagée :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- en retrait minimal de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- en limite séparative ;
- ou à une distance de 3 mètres aux nus du mur.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement au nu mur, doit être au minimum de 3 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1Aub5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUb6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie (impact sur les réseaux, risques avérés pour une construction...).

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE 1AUb7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès, est de :

Dimension une place normale	2,5 m x 5 m	
Dimension une place handicapée	3,30 m x 5 m	
Signalisation		Matérialisation horizontale et verticale

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés (excepté pour les maisons individuelles) par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUb8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

De plus, concernant la zone, les voies à créer devront avoir :

- une largeur de chaussée conseillée de 5 mètres pour les voies à double sens, et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise complémentaire et nécessaire à la création de trottoirs accessibles aux personnes handicapées (Largeur 1,50 mètres) et de pistes cyclables matérialisées, distinctes et sécurisées. L'emprise est à adapter en fonction de la trame urbaine du quartier.
- une largeur d'emprise conseillée minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale recommandée de 5 mètres.
- un trottoir de 1,5 mètres sans obstacles et des passages sécurisés pour les cycles.
- L'emprise totale de la voie devra faire l'objet d'un traitement paysager en intégrant par exemple une végétalisation des abords.

ARTICLE 1AUb9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

DEFINITION

Les zones 1AUc concernent les extensions prévues à Maillard et à Belle-Terre Belle-Humeur.

La zone 1AUc regroupe les secteurs d'extension urbaine urbanisables à court-moyen terme, qui présenteront des densités relativement faibles et une vocation principalement résidentielle.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V
	Commerce de gros	V*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Lieux de culte	V
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V*
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUC1 ET 1AUC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions ayant pour destination des industries, des entrepôts, de l'artisanat, des bureaux et des services ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

De plus, sont interdits dans l'ensemble de la zone les usages et affectations du sol suivants :

- les carrières les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- de commerce de gros dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ;
- d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à condition que la surface ne dépasse pas 250 m² d'emprise au sol ;

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des habitations et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles.

ARTICLE 1AUC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;
- à 30 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- à l'alignement ;
- ou en retrait de 3 mètres par rapport aux voies ou aux emprises publiques ;
- en retrait minimal de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- en limite séparative ;
- ou une distance de 5 mètres depuis tous points du bâtiment.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement au nu du mur, doit être au minimum de 3 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUc5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

Les annexes et les clôtures devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUc6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées (haies végétales).

ARTICLE 1AUc7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès, est de :

Dimension une place normale	2,5 m x 5 m	
Dimension une place handicapée	3,30 m x 5 m	
Signalisation		Matérialisation horizontale et verticale

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUc8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

De plus, concernant la zone, les voies à créer devront avoir :

- Une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres s'il y a plus de deux logements à desservir ;
- au moins un trottoir de 1,5 mètre sans obstacle et de passages sécurisés pour les cycles. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

ARTICLE 1AUc9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

ZONE 1AUX

DEFINITION

La zone 1AUx correspond aux sites dédiés à l'accueil d'activités, notamment d'espaces de valorisation des productions agricoles et d'espaces d'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- [le secteur 1AUxp](#) destiné à l'accueil d'activités artisanales et industrielles variées à Maillard ;
- [le secteur 1AUxa](#) destiné à l'accueil d'activités liées à l'activité agricole et d'activité économique ;
- [le secteur 1AUxl](#) destiné à l'accueil d'activités de valorisation des productions agricoles, de commerces et activités de service.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V (sauf 1AUxp)
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	X (sauf 1AUxp, 1AUxa)
	Hébergement	X (sauf 1AUxp, 1AUxa)
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sauf 1AUXl)
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUX1 ET 1AUX2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, notamment les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation, excepté en 1AUxp et 1AUxa où les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dont la sous-destination correspond aux autres équipements recevant du public, notamment les lieux de culte.

De plus, sont interdits dans l'ensemble de la zone les usages et affectations du sol suivants :

- les carrières et les exploitations minières ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes.

Dans le sous-secteur 1AUXp, sont interdites :

- les constructions à destination d'exploitation agricole.

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à usage de bureaux, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles n'occasionnent pas de nuisance ou de risque ;
- les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans le sous-secteur 1AUXp, sont autorisées aux conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité (gardiennage) dans une limite de 90m² d'emprise au sol et doivent être intégrées dans l'établissement ;
- les constructions d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires notamment les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, bars) dans un rayon de 3km et si cela ne déroge pas aux vocations préférentielles de la zone : artisanat et éco-activités ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions à destination de commerces et activités de service notamment les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans le sous-secteur 1AUXa, sont autorisées aux conditions suivantes :

- toute construction lorsqu'elle est liée à des activités agro-alimentaires ou agro-industrielles ;
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaire au gardiennage, à la gestion des activités de la zone.

Dans le sous-secteur 1AUXl, sont autorisées aux conditions suivantes :

- les constructions à destination de commerce et activité de services dans la limite de 250 m² d'emprise au sol, dont les constructions liées à l'hôtellerie à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- Aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles.

ARTICLE 1AUX3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUX4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 75 mètres de l'axe de la RN1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

en retrait de 3 mètres par rapport aux voies ou aux emprises publiques ;

en retrait de 10 mètres de la limite d'emprise des canaux et de 30 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

en limite séparative ;

ou en retrait depuis tous points du bâtiment à une distance supérieure ou égale à 5 mètres ;

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, doit être de 5 mètres. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface de la parcelle.

Dans le sous-secteur 1AUXp :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 9 m à l'égout et 12 mètres au faîtage pour les constructions à vocation d'activité ;
- 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation et d'hôtellerie.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos, éléments techniques ou matériels associés, lorsque cela sera justifié.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le sous-secteur 1AUXp, les hauteurs ne sont pas réglementées.

ARTICLE 1AUX5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Clôtures et annexes

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

ARTICLE 1AUX6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

A l'exception de l'espace dédié à la construction, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutefois, cette règle pourra être dérogée lorsque la nature du projet ou la configuration des lieux le justifie.

ARTICLE 1AUX7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (longitudinale, en épis, en bataille) y compris les accès sont de :

Dimension une place normale	2,5 m x 5 m	
Dimension une place handicapée	3,30 m x 5 m	
Signalisation		Matérialisation horizontale et verticale

Le nombre de places de stationnement, devant être matérialisés par une signalisation verticale et horizontale est ainsi défini :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics, une place de stationnement par tranche de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les E.R.P. autres que les commerces et les hôtels, les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

De plus, concernant la zone, les voies présenteront :

- une largeur d'emprise minimale de 10 mètres avec une chaussée minimale de 5 mètres. Cette largeur minimale devra être portée à 14 mètres pour les nouvelles voies dotées d'un assainissement pluvial notamment ;
- 1 trottoir de 1,5 mètre sans obstacle et de passages sécurisés pour les cycles. L'emprise totale de la voie devra être traitée.

ARTICLE 1AUX9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

DEFINITION

La zone 2AU concerne les extensions urbaines prévues à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par un projet urbain d'ensemble prévoyant l'apport des réseaux et enfin une modification ou révision du PLU.

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les réseaux et équipements publics ou constituant un secteur d'urbanisation future pour lequel peut être envisagé ultérieurement un développement urbain ou des opérations de restructuration urbaine. Une partie du quartier d'habitat spontané de Sablance est en zone 2AU, dans l'optique d'une potentielle intervention sur un secteur à restructurer. Ce secteur est classé en zone 2AU correspondant aux dispositions de l'article L.121-48 du Code de l'Urbanisme. Un secteur 2AU est également situé à l'ouest de Farnous et correspond à l'OIN12 qui est principalement comprise sur la commune de Montsinéry-Tonnegrande.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE 2AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU7 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone concerne les secteurs de Matiti, la Césarée, Préfontaine Sud, Trois-rois, la Carapa et Risquetout.

Cette zone comprend les terrains destinés à l'exploitation agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole. Les terres situées dans cette zone font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles et sont supposées présenter un bon potentiel agronomique.

Il est rappelé que pour être autorisé :

- * conforme avec les servitudes d'utilité publique.
 - Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
 - Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
 - * conforme avec les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives notamment :
 - Aux emplacements réservés ;
 - A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
 - Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral ;
-

ZONE A

DEFINITION

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, ayant pour vocation l'agriculture. Il s'agit d'espaces et sites d'exploitation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique et économique, et pour la préservation des caractéristiques des paysages ruraux de la commune. Ce zonage concerne les secteurs de Matiti, la Césarée, Préfontaine Sud, Trois-rois, la Carapa et Risquetout.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	V
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (V).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1 ET A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article A1 et A2 sont interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 et A2 sont interdites.

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes, et avis favorable des autorités compétentes agricoles et énergétiques :

- les ouvrages, installations et constructions lorsqu'elles ont un caractère fonctionnel pour l'activité agricole (serres, hangar, silos, dépôt poulaillier ; étable, porcherie, écurie, enclos) ;
- les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol ;
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- les annexes des habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 20m². Le projet devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation nécessaires au maintien et à la surveillance régulière de l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la emprise au sol existante, et dans la limite de 250m² d'emprise au sol totale (extension comprise) ;
- les constructions ou rénovation de bâtiments à usage d'accueil touristique si cette activité est complémentaire et annexe à l'activité agricole principale, dans une limite de 150m² d'emprise au sol pour les terrains de superficie inférieur ou égale à 5 Ha, et 400m² d'emprise au sol pour les terrains dont la superficie est supérieure à 5Ha (et sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement) ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, et avis favorable des autorités compétentes agricoles et énergétiques (photovoltaïques) :

- Les Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE) lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage et qu'elles correspondent à des besoins liées à l'activité agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les panneaux photovoltaïques sur toiture, sous réserve de leur intégration paysagère ;
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- les ouvrages techniques de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tel qu'énergie éolienne, solaire, etc.) ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, si elles font l'objet d'une intégration paysagère et dans le respect de la protection de la destination des sites.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;

- Aux emplacements réservés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RN 1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 30 m de l'axe des routes départementales ;
- en retrait minimal de 10 m de la limite d'emprise des canaux et de 50 mètres par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau (sauf activités nautiques).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées :

- à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives au nu du mur.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La distance entre les constructions, comptée horizontalement de tout point des bâtiments, aux nus des murs doit être de 9 mètres.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les habitations ;
- 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage pour les annexes
- 12 mètres à l'égout 15 mètres au faîtage pour les autres constructions ;
- 25 mètres pour les silos de stockage des récoltes.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect et performances énergétiques

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, avec soubassement plein de 0.80 mètres maximums sur la façade rue. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être réalisées de manière à préserver au maximum l'environnement.

ARTICLE A7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisée sur l'unité foncière en dehors des voies de desserte publique et privée. Il est exigé deux places de stationnement par construction à usage d'habitation.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones. »

De plus, concernant la zone, les voies à créer devront avoir une largeur d'emprise d'au moins 10 mètres, avec assainissement pluvial.

ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Le secteur N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend différents secteurs : N, Nc et Ni ainsi que deux sous-secteurs Nf et Ncu.

Il est rappelé que pour être autorisé tout projet doit être :

- * conforme avec les servitudes d'utilité publique.
 - Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques
 - Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
 - * conforme avec les dispositions communes à l'ensemble des zones relatives notamment :
 - Aux emplacements réservés, aux tracés de principe de liaison douce ;
 - Aux éléments patrimoniaux protégés ;
 - A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
 - Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral ;
-

DEFINITION

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N intègre les secteurs ENHVP et ENCD du SAR, ainsi que les ZNIEFF.

La zone N accueille 6 coupures d'urbanisation au titre de la loi littorale entre Tonate et Pointe Liberté, permettant des espaces de respiration entre ces espaces urbains. Elle régleme nte également les dispositions relatives aux espaces remarquables du littoral et les dispositions relatives aux constructions et aménagements sur le domaine public maritime jusqu'à 12 miles (soit 22km) correspondant aux eaux territoriales de Macouria.

La zone N accueillera également un emplacement réservé pour le nouveau pont du Larivot incluant ses aménagements connexes.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- Nf : Le sous-secteur Nf correspond au secteur forestier du DFP (domaine forestier permanent) dont la gestion est attribuée à Office National des Forêts et identifié au SAR comme espace de développement forestier. Il couvre le massif de Risquetout soumis au régime forestier et est réservé aux activités d'exploitations et d'aménagements forestiers de l'ONF.
- Ncu : correspondant aux coupures d'urbanisation

La zone comprend deux sous-secteurs de taille et de capacité limitées :

- Nc : correspond aux emprises des carrières
- NI : correspond à des espaces naturels permettant d'accueillir des activités de loisirs et de tourisme de nature existants ou en projets pour lesquels une mise en valeur des sites est envisagée.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
	Exploitation forestière	V*
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X

	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1 ET N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdits dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions à destination d'habitation ;
- de commerce et activité de services, dont d'hébergement hôtelier et touristique ;
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts et les autres équipements recevant du public de type lieux de culte, dancings ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- d'exploitation agricole

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs les usages et affectations des sols suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ;
- les défrichements ou déboisements ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, excepté en secteur Nd ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, excepté en secteur Nd ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions et aménagements liés et nécessaires aux exploitations forestières à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et d'être compatibles avec les dispositions de la loi littoral.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, la richesse des milieux naturels et du patrimoine ou la qualité paysagère du site, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation sont autorisées dans les conditions définies à l'article 4.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

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

- les aménagements légers (carbet, kiosque en bois ouvert) permettant l'accueil de visiteurs, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les aménagements s'ils sont strictement nécessaires à la gestion et l'entretien des lagunes ;
- les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de nouveau pont du Larivot ;
- les affouillements et les exhaussements du sol induits, les ouvrages d'assainissement pluvial et les ouvrages et aménagements routiers de raccordements aux voiries existantes ;

- les ouvrages techniques de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tel qu'énergie éolienne, solaire) ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, si elles font l'objet d'une intégration paysagère et dans le respect de la protection de la destination des sites.

Dans le secteur Nf, espaces forestiers de développement, sont autorisés :

- La réalisation des pistes, bretelles d'accès à condition qu'elles soient liées aux aménagements forestiers réalisés par l'ONF ou nécessaires pour des opérations publiques. - Les activités liées à la production de bois d'œuvre et d'industrie.
- Les installations, ouvrages, travaux, ou activités touristiques ou d'accueil du public.
- Les activités de récoltes de produits forestiers au titre des Droits d'usage reconnus dans le cadre des concessions ou cessions.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- Aux emplacements réservés ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées devront s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RN 1 ;
- Une implantation inférieure peut être envisagée :
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 30 m de l'axe des routes départementales ;
- 20 m de l'axe des autres voies ;
- 50 m par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau (sauf activités nautiques).

Cette clause ne s'applique pas aux futurs travaux et construction du nouveau pont du Larivot et ses aménagements connexes (ouvrages d'assainissement pluvial, ouvrages et infrastructures de raccordement aux voiries existantes...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Pour cette zone en particulier, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tous les travaux exécutés sur les édifices identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de protection et de mise en valeur de ces éléments.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures et annexes

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

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

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les soubassements en maçonnerie sont interdits.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE N7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de desserte.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone Ncu concerne la partie du territoire communal en frange littorale identifiée comme des espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation ». Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, maintenus malgré la pression humaine et qui permettent de créer des couloirs naturels de respiration entre les espaces urbanisés. Plus précisément, elle s'applique sur les espaces non bâtis ou faiblement bâtis s'étendant, au nord-est de la commune entre le rivage et la RN1, ainsi que quelques sections où la pression est forte au sud de la RN 1. Elle a donc pour but de marquer des ruptures. Ainsi, ces espaces ont vocation à rester non construits et à contribuer à conserver les caractéristiques paysagères et naturelles encore préservées de cette partie du littoral.

La commune de Macouria compte 6 coupures réparties entre Tonate et la Pointe Liberté :

- Station à Bromelia-alta - Crique Bremond – Littoral
- Littoral Pripri Maillard
- Pripri Maillard - Malmaison- Littoral
- Savane Malmaison – Littoral
- Littoral - Monts d'or de Soula - via l'ouest de Sablance et Soula
- Littoral - Pripri de Soula - via Belle Terre Ouest

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
	Exploitation forestière	V*
2. Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NCU1 ET NCU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

De manière générale, sont interdits tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières.

De plus, sont interdits :

- toute extension de l'urbanisation existante et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur usage, est interdite
- les carrières, les installations destinées à la production d'énergie ou les aménagements autres que les aménagements légers.

Autorisé sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la mise en culture des terrains concernés ou la gestion forestière à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...) sous réserve que l'aménagement éventuellement autorisé ne rentre pas en contradiction avec la protection des paysages et la préservation de la biodiversité ;
- La remise en état des cabanes forestières existantes ;
- l'extension limitée des constructions agricoles ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles si cela ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation ;
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que ;
 - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.
 - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités ;
- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, y compris affouillements et exhaussements, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- Aux marges de recul le long de la RN 1 ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE NCU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NCU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées devront s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RN 1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 30 m de l'axe des routes départementales ;
- 20 m de l'axe des autres voies ;
- 50 m par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau (sauf activités nautiques).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE NCU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Pour cette zone en particulier, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tous les travaux exécutés sur les édifices identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de protection et de mise en valeur de ces éléments.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures et annexes

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

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

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les soubassements en maçonnerie sont interdits.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

ARTICLE NCU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE NCU7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de desserte.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NCU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE NCU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone Nc correspond aux emprises des carrières :

- Morne de Macouria
- Carrière de Matiti
- Carrière au sud de Maya

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	X
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
	Entrepôt	X
	Bureau	V*
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE NC1 ET NC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- de commerce et activité de services, notamment de commerce et d'hébergement hôtelier et touristique ;
- d'artisanat ;
- d'exploitation agricole et forestière.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Nc, les usages et affections des sols suivants :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Ces destinations et sous-destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- d'habitation et de bureau si nécessaire au fonctionnement et au gardiennage du site ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- les industries et entrepôts uniquement s'ils sont nécessaires et liés aux activités de carrières et extractives, et que le lieu d'implantation l'exige.

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

- les carrières et exploitations minières sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la qualité des sites, des milieux et des paysages, d'être compatibles le cas échéant avec la proximité des habitations, d'être compatibles avec les conditions définies par le Schéma Départemental d'Orientation Minière ou du Schéma régional des carrières de Guyane et d'être situés en dehors des espaces boisés classés et espaces naturels remarquables du littoral identifiés sur le document graphique du règlement.
- la construction de locaux d'activité (bureaux, vestiaires, sanitaires), lorsque ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du site.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;

ARTICLE Nc3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Nc4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RN 1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 30 m de l'axe des routes départementales ;
- 20 m de l'axe des autres voies ;
- 50 m par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE Nc5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « **dispositions applicables à l'ensemble des zones** ».

Pour cette zone en particulier, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures et annexes

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

ARTICLE Nc6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE Nc7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de desserte. Le retournement et le déchargement des poids lourds devront être possibles sur la parcelle.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Nc8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE Nc9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

DEFINITION

La zone NI correspond à des espaces naturels permettant d'accueillir des activités de loisirs et de tourisme de nature existants ou en projets pour lesquels une mise en valeur des sites est envisagée.

La zone NI accueillera les deux gares fluviomaritimes prévues et leurs aménagements connexes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS 2022 (R151-28 du CU)	SOUS-DESTINATIONS	
1. Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
2. Habitation	Logement	V*
	Hébergement	V*
3. Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
	Restauration	V*
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier et touristique	V*
	Cinéma	X
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques industriels des administrations publiques assimilées	V*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	V*
	Autres équipements recevant du public	V*
	Lieux de culte	X
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

V : Occupation et utilisation du sol autorisée

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N11 ET N12 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES DESTINATIONS ET CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdit

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les destinations et sous-destinations suivantes :

- Activités des secteurs secondaires ou tertiaires tels que d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'entrepôts ;
- d'exploitations agricole et forestière ;
- De lieux de culte.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, les usages et affections des sols suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;
- les constructions et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Autorisé sous conditions

Les destinations et sous-destinations ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- les logements de fonction si la présence de personnel permanent est justifiée par les besoins de l'activité et si l'emprise au sol ne dépasse pas 100 m² ;
- les constructions permettant l'hébergement touristique si l'emprise au sol ne dépasse pas 250 m² et si le projet s'intègre à son environnement ;
- les autres établissements recevant du public sont autorisés s'ils sont intégrés à leur environnement.

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

- les ouvrages techniques de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tel qu'énergie éolienne, solaire) ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, si elles font l'objet d'une intégration paysagère et dans le respect de la protection de la destination des sites ;
- la création de pistes de karting si un traitement paysager empêche tout contact visuel depuis les espaces attenants ;
- les aménagements et constructions liés à l'accueil d'animaux lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement du zoo ;
- les aménagements et constructions lorsqu'elles sont nécessaires à la création et au fonctionnement d'un aéroport et aux activités connexes ;
- les aménagements permettant l'accueil de visiteurs, les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les aménagements liés aux activités sportives et de loisir s'ils sont intégrés à l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment.

- Aux risques naturels et technologiques, traduits en particulier par les Plans de Prévention des Risques ;
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, arbres, boisements, etc.) ;
- Aux éléments et espaces protégés et identifiés au titre de la loi littoral et compatibles avec les dispositions applicables :

ARTICLE N13 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N14 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à :

- 75 m de l'axe de la RN 1 ;

Une implantation inférieure peut être envisagée :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 30 m de l'axe des routes départementales ;
- 20 m de l'axe des autres voies ;
- 50 m par rapport aux limites d'emprise des cours d'eau.

Les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux limites d'emprise des canaux et des cours d'eau. Cette clause ne s'applique pas aux aménagements liés aux activités nautiques (cales de mise à l'eau, appontements).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (au nu du mur) au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Les constructions annexes devront être édifiées :

- soit en limite séparative lorsque la hauteur ne dépasse pas 3m ;
- soit en retrait de 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N15 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Pour cette zone en particulier, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Performance énergétique

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Clôtures et annexes

Le long des limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

En façade sur rue

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, celle des soubassements pleins à 0,60 mètre. Les clôtures devront obligatoirement être ajourées (sauf pour la partie en soubassement).

Les clôtures devront être conçues pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

L'utilisation de tôles ou de matériaux de récupération est interdite.

ARTICLE N16 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les limites de parcelles en abords de voirie seront végétalisées, en privilégiant des haies végétales.

ARTICLE N17 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de desserte.

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N18 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE N19 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

ACCES

Partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

ALIGNEMENT

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement, le creusement ou le remblai de terres.

ANNEXE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

DESSERTE

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

DESTINATION DES BATIMENTS

Le Code de l'urbanisme définit 5 catégories de destination pour les constructions. Chaque destination est déclinée en « sous-destinations ». Cette nomenclature permet de clarifier les destinations précises des bâtiments et de faciliter l'instruction de permis de construire, nécessaire lors du changement de destination mais pas obligatoirement lors du changement de sous-destination.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de toiture.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ESPACES VERTS

Ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

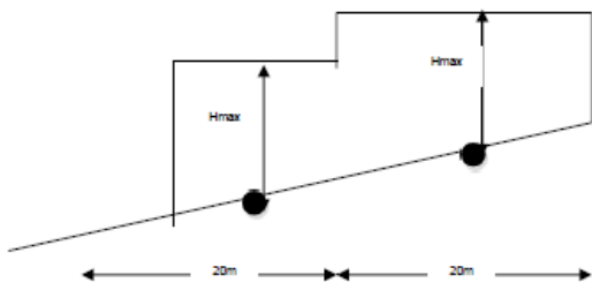
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

GABARIT (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

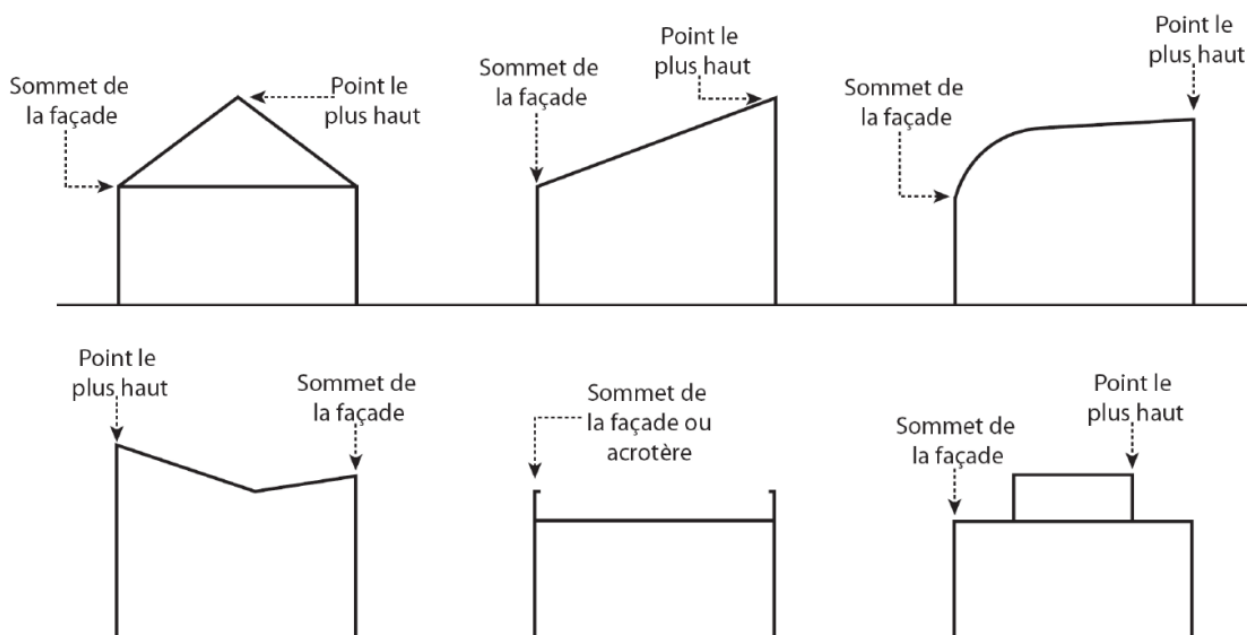
HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



HAUTEUR AU SOMMET DE LA FAÇADE (PRIS AU NU DU MUR)

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu du mur de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



INSTALLATIONS CLASSEES

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATION GROUPEE (OU OPERATION D'ENSEMBLE)

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain, en une ou plusieurs tranches, et pour laquelle est déposée une autorisation d'urbanisme globale comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement.

PISCINE

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Le bassin et la margelle constituent un ensemble indissociable. Dès lors, le respect des règles d'urbanisme de fond s'apprécie au regard de l'ensemble du projet de piscine, parties maçonnées entourant le bassin compris.

PLEINE TERRE

Ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

Définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

