



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 DECEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit et le Jeudi vingt-sept du mois de Décembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués le Jeudi vingt Décembre 2018 se sont réunis dans la salle des délibérations de la Mairie du Moule, sous la Présidence du Maire, Gabrielle LOUIS-CARABIN.

*Etaient présents* : MM. Gabrielle LOUIS/CARABIN, Jean ANZALA, Pierre PORLON, Rose-Marie LOQUES, Jean-Baptiste SOUBDHAN, Harty ROUX, Liliane FRANCLLONNE, Marie-Alice RUSCADE, Evelyne CLOTILDE, Dantès ABASSI, Nadia OUJAGIR, Joseph HILL, Sabine MAMERT LISTOIR, Jérôme CHOUNI, Françoise FONLEBECK-DIELNA, José OUANA, Marius SYNESIUS, Annick CARMONT, Patrick PELAGE, Evelyne MESSOAH, Michel SURET, Jean ARDISSON, Marcellin CHINGAN.

*Représentés* : MM. Claity MOUNSAMY (Jean ANZALA), Jacques RAMAYE (Michel SURET).

*Absents* : MM. Sylvia SERMANSON, Thomas ZITA, Grégory MANICOM, Stella GUILLAUME, Daniel DULAC, Seetha DOULAYRAM, Déborah HUSSON, Joanie ACHOUN.

*Absents excusés* : MM. Betty ARMOUGON, Joël TAVARS,

|                       |                    |                       |           |                   |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------|-------------------|
| Membres en exercice : | Membres présents : | Membres représentés : | Absents : | Absents excusés : |
| 35                    | 23                 | 02                    | 08        | 02                |

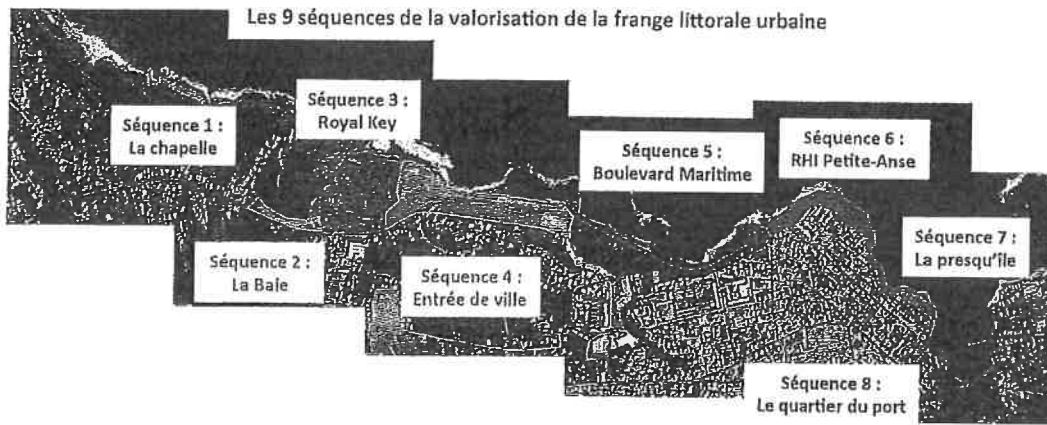
*Le quorum étant atteint, vingt-trois (23) Conseillers étant présents, deux (02) représentés, huit (08) absents et deux (02) absents excusés le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.*

*Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales Monsieur Patrick PELAGE est désigné pour assurer le Secrétariat de séance.*

Acquisition par la commune de la parcelle AL550  
sise à la Baie

14/DCM2018/138

Madame le Maire explique aux élus que dans le cadre de l'aménagement de la presqu'île de la Baie, la collectivité a décidé de réaliser un espace de stationnement à l'entrée du site qui profitera également au centre commercial et à la boîte de nuit. Cet aménagement s'inscrit dans le projet de territoire, défini lors de l'élaboration du contrat de ville, avec le développement d'aires de stationnement en périphérie de l'agglomération.



Elles participeront au désengorgement du centre-ville, et au développement des circulations piétonnes sur le boulevard maritime et dans le cœur de ville.

Elle précise que la parcelle AL 550 rentre dans le cadre de ce programme en complément d'une portion de la parcelle AL 549 déjà en cours d'acquisition par la ville, pour permettre la création du rond-point de la baie, par la Région Guadeloupe en 2019. Ce projet qui sera réalisé sur ces parcelles permettra donc la réalisation d'un de ces parkings en entrée de ville comme présenté ci-avant.

Elle ajoute que ce projet de parking permettra également une liaison entre la séquence du Royal Key et l'entrée de ville. Il pourra également servir à l'espace du spot de surf lors de l'organisation d'évènements festifs.

Aujourd'hui, la parcelle est occupée par quelques familles qui vivent dans des anciens bâtiments de la friche hôtelière. L'évacuation des dites parcelles conditionne la réalisation des aménagements planifiés. La collectivité a déjà rencontré les occupants, qui acceptent de quitter les lieux.

Elle rappelle que la parcelle est la propriété de la SARL Société EURL Philippe Buchy sise 9 place du Général Collineau, 85100 LES SABLES-D'OLONNES. Le coût d'acquisition du foncier est selon l'évaluation des domaines du 22 octobre 2018, de 341 152 € avec une marge de négociation de 10%. Néanmoins, l'accord du propriétaire a été obtenu sans évocation de cette marge par ce dernier.

*Le Conseil Municipal,  
Où le Maire en son exposé,  
DÉCIDE À L'UNANIMITÉ  
Vote à scrutin public*

**Article 1<sup>er</sup>** : D'autoriser l'acquisition de la parcelle AL 550 sise à la Baie, dans le cadre du projet exposé ci-dessus, pour un montant de 341 152 €, conformément à l'Avis de France Domaine sur la valeur vénale du 22 octobre 2018.

|  |
|--|
| <p>Accusé de réception en préfecture<br/>971-219711173-20181227-14DCM2018138-<br/>DE<br/>Date de télétransmission : 17/01/2019<br/>Date de réception préfecture : 18/01/2019</p> |
|--|

**Article 2 :** D'autoriser Le Maire à signer tous les documents afférents pour cette acquisition.

**Article 3 :** Cette dépense sera imputée au Chapitre 21 Article 2111 fonction 020 du Budget primitif 2018 de la ville.

**Article 4 :** Le Maire et Le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

**Article 5 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application Télérecours citoyens (<https://www.telerecours.citoyens.fr>)

Fait à Le Moule, le 27 Décembre 2018

Pour extrait conforme  
Le Maire,  
  
Gabrielle LOUIS-CARABIN



The seal of the Municipality of Le Moule, Guadeloupe, is circular. It features a central coat of arms with a star above it. The text 'VILLE DE LE MOULE' is written in a circle around the top, and 'GUADELOUPE' is written around the bottom. A small star is located at the bottom left of the seal.

*Les actes pris par la commune sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans la Région.*

Notifiée et publiée le 18/01/2019

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20181227-14DCM2018138-  
DE  
Date de télétransmission : 17/01/2019  
Date de réception préfecture : 18/01/2019



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Les Abymes le 22 octobre 2018

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE GUADELOUPE

PÔLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT  
FRANCE DOMAINE

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE DESMARAIS  
BP 761  
97109 BASSE-TERRE  
☎ : 05 90 99 68 25

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : PIERRE RIGOBERT  
☎ : 0690407694  
courriel : [dirp971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dirp971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

MADAME LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LE  
MOULE  
HOTEL DE VILLE  
RUE JOFFRE  
97160 LE MOULE

## AVIS DE FRANCE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EN LA COMMUNE DE LE MOULE

| REFERENCÉ CADASTRALE | SUPERFICIE           | LIEUDIT |
|----------------------|----------------------|---------|
| AL 550               | 3 328 m <sup>2</sup> | LA BAIE |

VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%): 341 152 €

1 – SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE LE MOULE

AFFAIRE SUIVIE PAR : JOCELYN MAUSSION

2 - Date de consultation : 04/04/2018  
Date de réception : 04/04/2018  
Date de visite et de complétude : 26/08/2018  
Date de constitution du dossier "en état" : 26/08/2018

~~3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE~~

Acquisition dans le cadre de la création d'un complexe touristique et commercial.

Notifiée et publiée le 18/01/2019

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20181227-14DCM2018138-  
DE  
Date de télétransmission : 17/01/2019  
Date de réception préfecture : 18/01/2019

#### 4. DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle viabilisée supportant trois bâtiments en très mauvais état d'une ancienne structure hôtelière; occupés illégalement depuis 1989 après le passage du cyclone HUGO. En périphérie proche du bourg de la commune de LE MOULE, en bordure de la N5, cette parcelle se situe non loin de la zone commerciale de DAMENCOURT, et surtout à proximité du site de l'ancien hôtel de luxe ROYAL CARAÏBES, site sur lequel sont en cours de nombreux projets immobiliers dans les domaines touristiques et commerciaux. Plus globalement cette zone possède un réel potentiel de développement économique.

#### 5. SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : EUT DEBUCHY
- situation d'occupation : évaluée libre de toute location, occupation ou encombrement

#### 6. URBANISME ET RESEAUX

Parcelle viabilisée.

| PLU  | PPRN  |
|------|---|
| 1AUc | 6% en zone rouge inconstructible.<br>94% zone bleue soumise aux règles individuelles, et ou collectives |

#### 7. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

- Tendance de prix (130 €)
- Plus value de 30% situation favorable/ terme de comparaison)
- Abattement de 40% parcelle encombrée et occupée illégalement)
- Retenu 109 €/m<sup>2</sup> pour la partie en zone bleue soit 3 128m<sup>2</sup> à 109 € = **340 952€**
- Retenu 1€/m<sup>2</sup> pour la partie en zone rouge soit 200 m<sup>2</sup> à 1€ = **200€**

| REFERENCE CADASTRALE | SUPERFICIE           | ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE<br>(marge de négociation 10%) |
|----------------------|----------------------|--|
| AL 550               | 3 328 m <sup>2</sup> | 341 152 €  |

#### 8. DURÉE DE VALIDITÉ

Un an



#### 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

POUR LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES

Patricia LEPINE

Administratrice des finances publiques adjointe

Notifiée et publiée le 18/01/2019

Accusé de réception en préfecture  
971-219711173-20181227-14DCM2018138-  
DE  
Date de télétransmission : 17/01/2019  
Date de réception préfecture : 18/01/2019



GUADELOUPE  
11, Rue Joffre  
97160 LE MOULE  
TEL : 0590.23.09.00  
FAX : 0590.23.68.73  
Site Internet : lemoule.fr

Direction : Administration Générale des Services  
Affaire suivie par F. PELAGE, Poste 304  
[francois.pelage@mairie-lemoule.fr](mailto:francois.pelage@mairie-lemoule.fr)

Le Moule, le 17 Janvier 2019

**LE MAIRE DE LA VILLE**

A

Monsieur Le Président Directeur Général  
de la SEMSAMAR  
Parc d'Activités de la Jaille  
**97122 BAIE/MAHAULT**  
A l'attention de Mme Emilie DROUARD

N/Réf. : 2019- *029* /CN/FP/GLC/  
Objet : Votre demande d'accès provisoire sur la RN5.-

Monsieur Le Président Directeur Général,

Dans le cadre du projet d'aménagement de la presqu'île de la Baie, et afin de réaliser un espace de stationnement à l'entrée du site, la collectivité a fait l'acquisition de la parcelle AL 550 par délibération n°14/DCM2018/132 du Conseil Municipal du 27 décembre 2018.

C'est à ce titre, que j'autorise la réalisation des travaux de création d'une voie d'accès provisoire à la RN5, conformément à la demande formulée auprès de mes services.

La Direction du Centre Technique Municipal, reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président Directeur Général, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,  
  
\*G. LOUIS/CARABIN -





REPUBLIQUE FRANCAISE



11, Bd du Général de Gaulle - 97160 Le Moule  
Tél : 0590 23-78-12 - Fax : 0590 23- 56- 68

**Département** : Aménagement du Territoire et  
Développement Durable

**Direction** : Aménagement du territoire et de  
l'urbanisme

**Service** : Aménagement du territoire

**Affaire suivie par** : Mme LUBIN Magali

**Tél** : 0590237814

**Adresse mail** : [magali.lubin@mairie-lemoule.fr](mailto:magali.lubin@mairie-lemoule.fr)

Le Moule, le 22 février 2022

*Le Maire*

*A*

Monsieur Grégoire TERTRAIS  
Société d'Avocat ATLANTIC-JURIS  
BP186 -58 Rue Molière  
850005 LA ROCHE SUR YVON CEDEX

N/Réf : 2022/02/63/GLC/JLV/ML

**Objet** : Acceptation du montant de votre  
offre de vente de la parcelle AL 550.

*AR 2C 13203181759*

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du lundi 31 janvier 2022, concernant la cession de la parcelle cadastrée, sur le territoire de la ville de Le Moule section AL n°550.

J'ai l'honneur d'émettre un avis favorable à votre proposition de cession de ladite parcelle au prix de 375 267.20€ net vendeur, soit le prix précité de 341 152€ majoré de 10% associés à la marge de négociation, sans aucune majoration au titre de l'évolution des prix depuis l'adoption de cette délibération.

Il s'agit d'un accord de principe qui sera entériné par une délibération, à venir du Conseil Municipal.

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour les suites de cette acquisition.

Je vous prie de croire, Monsieur en l'expression de mes salutations respectueuses.

*Le Maire*  
*Pour Le Maire,*  
*1<sup>er</sup> Maire-Adjoint:*  
*Jean.ANZALA*

Tout courrier doit être adressé impersonnellement à Madame Le Maire de la Ville



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 07/04/2022

**Direction régionale des Finances Publiques de  
la Guadeloupe et des Iles du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

Centre des Finances publiques – Desmarais

97100 BASSE-TERRE

téléphone : 05 90 99 68 25

mél. : drfip971.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

DS 5090653

OSE 2021-971117-57480

Le Directeur régional des  
Finances publiques de la Guadeloupe et  
des Iles du Nord

à

Madame le Maire de la commune  
de le Moule

**OBJET : valeur vénale de la parcelle AL550**

Madame

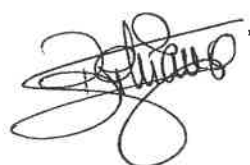
La commune du Moule envisage d'acquérir la parcelle cadastrée AL 550 située à la baie.

Cette acquisition d'un montant de 375 267,20€ est conforme aux avis domaniaux rendus lors de la phase de négociation avec le vendeur respectivement les 13 mars 2017 et 22 octobre 2018 arrêtant la valeur vénale à 341 152€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 % et au dernier avis domanial en date du 17/01/2022 portant la valeur d'acquisition à 433 000€.

Vous pouvez procéder à l'opération envisagée sans justification particulière.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation,



Katia BIBIANO  
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



# SCP GOURANTON PRADINES

**Anne-Gaëlle GOURANTON**  
Avocat Associée

**Michel PRADINES**  
Avocat Associé

En Collaboration avec :  
**Charline REJOU**  
Avocat

**Aurélië PRADINES**  
Juriste

merci d'adresser  
vos correspondances  
à l'adresse ci-dessous  
↓

**GOURANTON PRADINES**  
SOCIETE CIVILE  
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS  
**14 Immeuble Marina CENTER**  
**97190 LE GOSIER**  
**- GUADELOUPE -**  
Tél : 05.90.90.31.06  
e.mail :  
avocats@gourantonpradinesavocats.fr  
  
R.C.S Pointe à Pitre D 419 221 809

**- Correspondant en MARTINIQUE -**  
Maître Romain PREVOT  
91 rue Moreau de Jonnes  
97200 FORT DE FRANCE  
- MARTINIQUE -  
Tél : 05.96.63.31.02  
Fax : 05.96.73.32.03  
email : [prevot-winter@wanadoo.fr](mailto:prevot-winter@wanadoo.fr)

**- Correspondant à PARIS -**  
Maître Gwanaëlle LE VERDIER  
60 rue de Londres  
75008 PARIS  
Tél : 01.78.09.64.50  
Fax : 01.44.90.71.70  
email : [avocat@gleverdier.com](mailto:avocat@gleverdier.com)

Maître Grégoire TERTRAIS  
Avocat à la Cour  
ATLANTIC-JURIS  
58 rue Molière  
CS 60186  
85005 LA ROCHE SUR YON CEDEX

LE GOSIER, le 7 septembre 2022

**Affaire : SEMSAMAR Parcelle AL550**  
**N/Réf : D210424 - MP/ MP**  
**V/Réf : PELLETIER PHB PROMOTION – 21RG1614 GT/MD**

## LETTRE OFFICIELLE

Mon Cher confrère,

Je reçois votre mail officiel du 21 septembre 2022 dont les termes ne manquent pas de me surprendre.

Je me permets de vous rappeler votre lettre officielle du 31 janvier 2022 me faisant part de ce que Maître PELLETIER s'accorderait à un prix de 375.267,20 euros pour la cession de la parcelle AL 550.

Par lettre du 22 février 2022, la commune du Moule par son Maire vous a marqué son accord sur le prix.

Le 29 mars 2022, vous indiquez en réponse que vous procédez à un certain nombre de vérifications pour le compte de Maître PELLETIER à propos de la situation juridique de la parcelle AL 550.

Depuis cette date, la Commune du MOULE n'a plus aucune nouvelle jusqu'à ce que je vous adresse la lettre du 7 septembre 2022 à laquelle vous me répondez le 21 septembre 2022 pour m'indiquer que vous procédez « à d'ultimes vérifications indispensables auprès du service de la publicité foncière. »

Sauf à requérir une demande de renseignements et des copies d'actes, la Commune du Moule ne voit pas très bien ce qui peut être vérifié auprès du service de la publicité foncière, demandes qui, si elles ont été formulées, ont nécessairement dû être satisfaites, depuis le 29 mars 2022,

Aussi, la Commune du Moule souhaite connaître les réelles intentions de Maître PELLETIER, entend-il ou non saisir le juge commissaire afin d'être autorisé à signer cette vente dans les meilleurs délais.

Je vous remercie de me faire part de sa position, au plus le 30 septembre 2022, à défaut de quoi, la Commune du Moule prendra d'autres dispositions.

Dans l'attente de vous lire.

Votre bien dévoué.

Michel PRADINES  
Avocat Associé

# SCP GOURANTON PRADINES

**Anne-Gaëlle GOURANTON**  
Avocat Associée

**Michel PRADINES**  
Avocat Associé

En Collaboration avec :

**Charline REJOU**  
Avocat

**Aurélien PRADINES**  
Juriste

merci d'adresser  
vos correspondances  
à l'adresse ci-dessous  
↓

**GOURANTON PRADINES**  
SOCIETE CIVILE  
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS  
14 Immeuble Marina CENTER  
97190 LE GOSIER  
- GUADELOUPE -  
Tél : 05.90.90.31.06  
e.mail :  
avocats@gourantonpradinesavocats.fr  
R.C.S Pointe à Pitre D 419 221 809

- **Correspondant en MARTINIQUE** -  
Maître Romain PREVOT  
91 rue Moreau de Jonnes  
97200 FORT DE FRANCE  
- MARTINIQUE -  
Tél : 05.96.63.31.02  
Fax : 05.96.73.32.03  
email : [prevot-winter@wanadoo.fr](mailto:prevot-winter@wanadoo.fr)

- **Correspondant à PARIS** -  
Maître Gwanaëlle LE VERDIER  
60 rue de Londres  
75008 PARIS  
Tél : 01.78.09.64.50  
Fax : 01.44.90.71.70  
email : [avocat@gleverdier.com](mailto:avocat@gleverdier.com)

Maître Grégoire TERTRAIS  
Avocat à la Cour  
ATLANTIC-JURIS  
58 rue Molière  
CS 60186  
85005 LA ROCHE SUR YON CEDEX

LE GOSIER, le 7 septembre 2022

**Affaire : SEMSAMAR Parcelle AL550**  
**N/Réf : D210424 - MP/ MP**  
**V/Réf : PELLETIER PHB PROMOTION – 21RG1614 GT/MD**

## LETTRE OFFICIELLE

Mon Cher confrère,

La Commune du MOULE m'a remis votre lettre du 29 mars 2022 aux termes de laquelle vous lui indiquiez procéder à un certain nombre de vérifications pour le compte de Maître PELLETIER concernant la situation juridique de la parcelle AL n°550.

L'acquisition de cette parcelle par la Commune du MOULE devient urgente afin de pouvoir l'intégrer dans un programme de travaux en cours et il semblerait qu'un accord soit intervenu entre Maître PELLETIER et la Commune sur un prix de 375.267,20 euros.

Au regard de cet accord, il me semble que plus rien ne s'oppose afin de finaliser la vente de cette parcelle notamment par la saisine du Juge commissaire afin d'obtenir son autorisation.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part des intentions de Maître PELLETIER afin que la Commune du MOULE puisse prendre ses propres dispositions.

Je me tiens bien évidemment à votre disposition pour m'entretenir de ce dossier.

Votre bien dévoué.

Michel PRADINES  
Avocat Associé







**ATLANTIC-JURIS**  
Société d'Avocats

**Philippe CHALOPIN**

*D.E.A. Droit Privé*

**Grégoire TERTRAIS**

*Spécialiste en Droit Public*

*D.E.S.S. Droit de la Vie Politique*

*D.E.A. Actes Juridiques*

**Barbara CHATAIGNER \***

*Ancien membre du Conseil de l'Ordre*

*Droit Collaboratif*

**Pascal TESSIER**

*D.E.S.S. Juriste d'Affaires*

**Corinne GIRARD**

*Master II Recherche - Droit Pénal*

**Xavier ORGERIT**

*Master II Droit Social*

*et Relations professionnelles*

**Hélène CANTIN**

*Docteur de Droit Privé*

*DEA Droit Privé*

*En collaboration avec :*

**Catherine RABIN-BOUTIN**

*D.E.S.S. Droit des Entreprises*

*D.E.A. Droit Privé*

**François CAPUL**

*Master II Recherche*

*Droit public approfondi*

**Nadège CANTIN-COUTAUD**

*D.E.S.S. Droit des affaires*

*Droit de PME*

**Guillaume LACAZE**

*Master II DJCE*

*Certificat en Droit Fiscal*

**Axelle BOURGET**

*Master II Conseil et Contentieux*

*des personnes publiques*

**Laure GOBÉ**

*Master II Conseil et Contentieux*

*des personnes publiques*

**Marion CHOISY**

*Master II Droit des affaires*

**René-Pierre CAUMEAU**

**Michel MALECOT**

**Eric BUET**

*Avocats honoraires*



**LA ROCHE-SUR-YON**

CS 60186 - 85005 cedex

58 rue Molière

Tél. 02 51 24 09 10

Fax 02 51 46 04 42

**FONTENAY-LE-COMTE**

85200 - 66 av. du Pdr F. Mitterrand

Tél. 02 51 69 00 37

Fax 02 51 69 92 62

**LES SABLES D'OLONNE**

BP 90197 - 85105 cedex

77 rue des Halles

Tél. 02 51 32 44 40

Fax 02 51 32 85 17

SCP GOURANTON PRADINES

14 immeuble Marina Center

97190 LE GOSIER

La Roche-Sur-Yon, le 6 octobre 2022

**Par mail :**

[avocats@gourantonpradinesavocats.fr](mailto:avocats@gourantonpradinesavocats.fr)

**Nos Réf :**

PELLETIER - PHB PROMOTION - LE

MOULE

21RG1614 - GT/MD

**Vos Réf :**

D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL 550

OFFICIEL

Mes Chers Confrères,

Dans l'affaire citée en références, j'ai effectivement pris un certain retard, aggravé par un récent événement familial, pour procéder à l'analyse de la situation de la parcelle cadastrée section AL n°550.

Vous trouverez, à son propos, en pièce jointe le RSU recueilli avant l'été et à la lecture duquel nous relevons, avec Maître PELLETIER, l'acquisition effective par l'EURL Philippe BUCHY de ladite parcelle par acte du 28 janvier 1994 (*mention surlignée*), mais encore la publication d'une assignation pour l'annulation de cette vente publiée le 28 janvier 1994, au volume 1996p n°351, à la requête de la société d'économie mixte "BAIE DU MOULE".

À ce stade, nous relançons les Services de la Publicité Foncière qui n'ont pas, pour l'heure, répondu favorablement à notre demande de communication de l'acte d'acquisition précité et de ladite assignation.

Je suppose, néanmoins, que votre cliente est en mesure de nous faire part de la suite qui a été réservée à cette assignation qu'il convient, en outre, de mettre en perspective avec la publication de l'arrêt du Conseil d'État du 5 octobre 1998 annulant la délibération du Conseil municipal de la ville de LE MOULE du 26 février 1990.

Membre de GESICA  
Réseau International d'Avocats Indépendants



[www.atlantic-juris.com](http://www.atlantic-juris.com) - [accueil@atlantic-juris.com](mailto:accueil@atlantic-juris.com)

Avocats inscrits au barreau de La Roche-Sur-Yon \* Avocats inscrits au barreau des Sables d'Olonne

Atlantic-Juris S.E.L.A.R.L. d'Avocats au capital social de 222 843,68 € Immatriculée au RCS de La Roche-Sur-Yon sous le n° 395 197 692 00043  
dont le siège social est CS 60186 - 58 rue Molière à - 85005 LA ROCHE-SUR-YON cedex. Numéro d'identification Intracommunautaire : FR 15395197692



Je reste donc dans l'attente de vos éventuelles précisions sur ces procédures.

Vous me permettez d'ajouter que je reste, comme Maître PELLETIER, tout à fait disposé à une collaboration étroite avec vous et la Commune de LE MOULE pour clarifier cette situation et faire avancer la gestion de ce dossier.

Dans l'attente de votre retour, dont je vous remercie par avance, je vous prie de me croire, votre bien dévoué.

**Grégoire TERTRAIS**  
Spécialiste en Droit Public  
*gregoire.tertrais@atlantic-juris.com*



PJ

## Magali Lubin

---

**De:** Grégoire TERTRAIS <gregoire.tertrais@atlantic-juris.com>  
**Envoyé:** mardi 15 novembre 2022 13:01  
**À:** SCP GOURANTON PRADINES  
**Objet:** RE: D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550

Mon cher Confrère,

Le dossier est en cours de traitement parmi un certain nombre d'autres !

Merci de ne pas nous relancer comme vous le faites et de votre compréhension au regard des sujets posés...

Je reviens vers vous dès que possible après avoir fait le point avec Me PELLETIER sur la portée de vos précisions.

Nous sommes lui et moi assez occupés !

Votre bien dévoué



POUR NE PLUS NAVIGUER SEUL ET SANS ASSISTANCE DANS UN MONDE DE DROIT !

☎ 02 51 24 09 10 – 📠 02 51 46 04 42

[accueil@atlantic-juris.com](mailto:accueil@atlantic-juris.com) – [www.atlantic-juris.com](http://www.atlantic-juris.com)

**ATLANTIC-JURIS**  
**Me Grégoire TERTRAIS**  
Avocat associé  
Spécialiste en Droit public

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le « message ») sont confidentiels et établis à l'attention exclusive des destinataires. Toute utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération. La SELARL ATLANTIC JURIS décline toute responsabilité au titre de ce message s'il est altéré, déformé ou falsifié. This message and any attachments (the « message ») are confidential and intended solely for the addressee. Any unauthorized use or dissemination is prohibited. Emails are susceptible to alteration. The SELARL ATLANTIC JURIS shall not be liable for this message if it has been altered, changed or falsified. Conformément au RGPD, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition au traitement de vos données personnelles ainsi qu'un droit à la limitation et à la portabilité de vos données. Vous pouvez exercer vos droits en adressant un email à [accueil@atlantic-juris.com](mailto:accueil@atlantic-juris.com).

**De :** SCP GOURANTON PRADINES <avocats@gourantonpradinesavocats.fr>  
**Envoyé :** mardi 8 novembre 2022 19:29  
**À :** Grégoire TERTRAIS <gregoire.tertrais@atlantic-juris.com>  
**Objet :** D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550

LE GOSIER, le 8 novembre 2022

N/Réf. : D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550

Mon Cher Confrère,

Je me permets de vous rappeler mon mail du 26 octobre 2022 dont copie

Une réponse de votre part m'obligerait.

Votre bien dévoué.

Michel PRADINES

**D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550**

SCP GOURANTON PRADINES &lt;avocats@gourantonpradinesavocats.fr&gt;

Lun 21/11/2022 16:18

À : Marie-Danièle HAMOT &lt;mdhamot@semsamar.fr&gt;; Vincent DERUSSY &lt;vderussy@semsamar.fr&gt;; Magali Lubin &lt;Magali.Lubin@mairie-lemoule.fr&gt;; François pelage &lt;francois.pelage@mairie-lemoule.fr&gt;

 1 pièces jointes (270 Ko)

RE: D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550;

SEM SOCIETE COMMUNALE DE ST MARTIN  
Parc d'Activités de la Jaille  
Bâtiment 1  
97122 BAIE MAHAULT

LE GOSIER, le 21 novembre 2022

N/Réf. : D210424 - SEMSAMAR Parcelle AL550

Mesdames, Messieurs,

Afin de vous tenir informés, je vous prie de trouver ci-joint la réponse que j'ai reçue le 15 courant de l'avocat de Me PELLETIER.

En 35 ans de métier, c'est la 1<sup>ère</sup> fois que je reçois une telle réponse : ça se passe de tout commentaire.

Comme discuté ce matin avec Mme LUBIN, je crois qu'il faut en tirer les conséquences : 9 mois pour analyser des fiches de renseignements sommaires du service de la publicité foncière, puis probablement 9 mois pour avoir une réponse au fond en prévision simplement de la préparation de la requête auprès du juge commissaire.

Il convient de renoncer à acquérir la parcelle AL 550 à l'amiable, et il faut l'intégrer dans les parcelles à exproprier.

**Je vous remercie de me confirmer que je peux renvoyer cet avocat et Me PELLETIER avec, à leurs dossiers.**

Dans l'attente de votre retour.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Michel PRADINES





## EMPLACEMENTS RESERVES

Annexe 2

### Article L151-41 du code de l'urbanisme

*"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."*

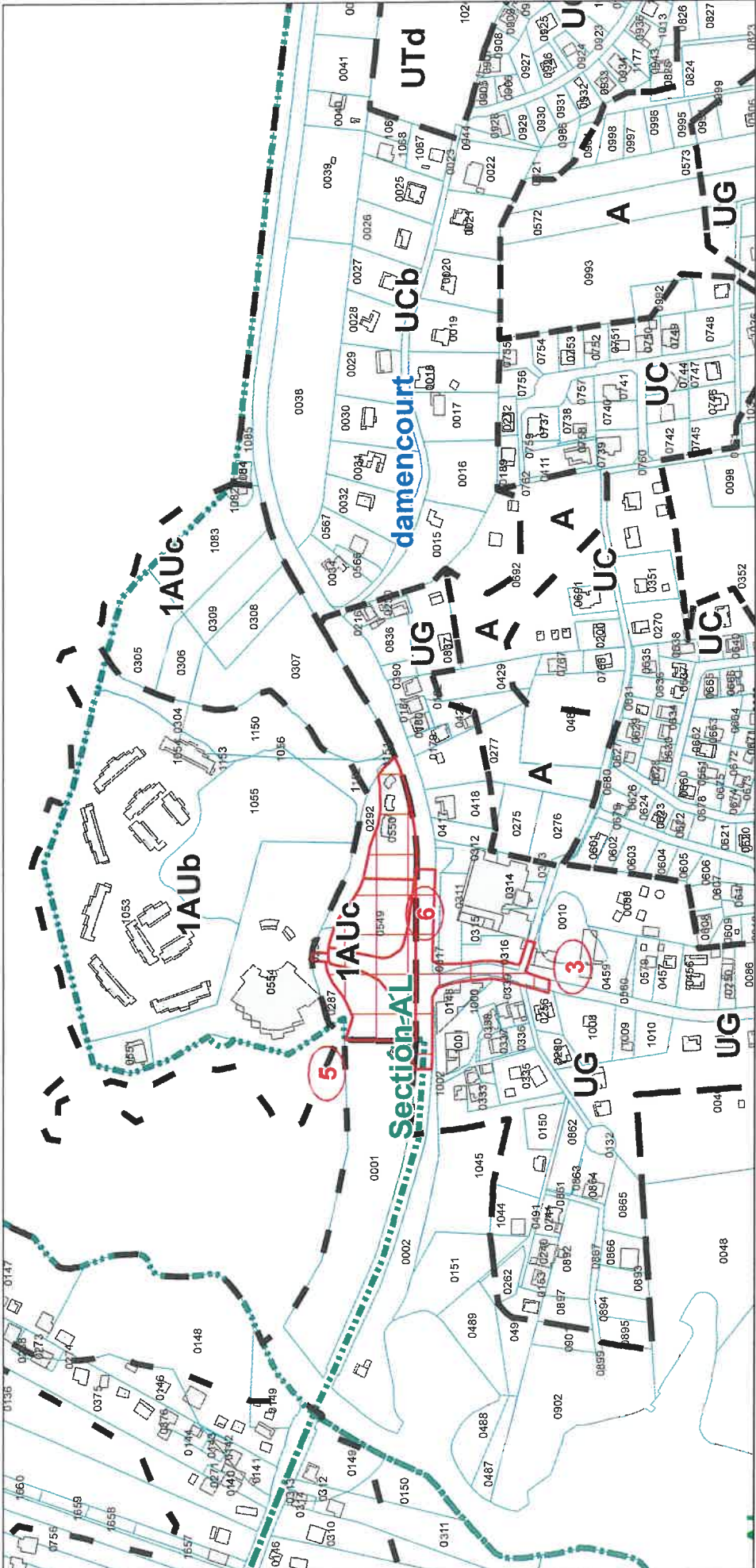
### LISTE DES EMBLEMENTS RÉSERVÉS

| N° ORDRE | SECTION CADASTRALE | N° DES PARCELLES CONCERNÉES   | DESIGNATION                      | BENEFICE DE LA RESERVE | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | OBSERVATIONS   |
|----------|--------------------|---|----------------------------------|------------------------|------------------------------|--|
| 1        | AI                 | 1137,1136, 822,1514, 1513,2487, 2483,2486, 1512,1791, 56, 304, 2485, 57, 303, 753 | Voie de désenclavement de Blonde | Commune                | 8159                         |  |
| 2        | AI                 | 94, 99, 100, 775  | Rond-Point de La Baie            | Commune                | 2060                         |  |
| 3        | AL                 | 1, 311, 316, 317, 549   | Rond-Point du Shiva              | Commune                | 7410                         |  |
| 4        | AI                 | 420   | Desserte du musée Edgar Clerc    | Commune                | 6830                         | L'emplacement réservé s'inscrit dans une démarche de rénovation globale du musée Edgar Clarc |
| 5        | AL                 | 549   | Parking                          | Commune                | 439                          |  |
| 6        | AL                 | 550   | Parking                          | Commune                | 274                          |  |











# Parcelle de terrain à bâtir

*Publié le 02/06/2021*

**Famille** Immeubles

**Sous-Famille** Autres

**Identifiant** 121336

**Date limite de dépôt des offres** : 31/12/2021

**Description actif**

parcelle de terrain d'une superficie de 3.328m<sup>2</sup>

**Adresse**

La Baie

97160 Le Moule

**Etude & contact**

PELLETIER ET ASSOCIES MJ SELARL

**Contact** : Valentine PELLETIER - 1151

T. 02.51.62.15.96



**SITE N° 1 DES AFFAIRES EN  
REDRESSEMENT ET LIQUIDATION  
JUDICIAIRE**



**[www.lesliquidations.com](http://www.lesliquidations.com)**

*Site spécialisé en référencement d'annonces immobilières et  
de commerce en redressement et liquidation judiciaire.*

*Ci-dessous notre dossier complet*

*Service clients*

**[info@lesliquidations.com](mailto:info@lesliquidations.com)**

*Les informations concernant les ventes en redressement ou en liquidation judiciaire présentes sur le site liquidations n'ont pas de caractère légal et sont publiées à simple titre de renseignement n'engageant pas la responsabilité de l'éditeur du site [www.lesliquidations.com](http://www.lesliquidations.com)*

*Toutes visites et ventes décalées ou annulées, engagent uniquement la responsabilité de l'huissier et du mandataire judiciaire en charge du dossier.*

## DESCRIPTIF AFFAIRE

1151 – 31122021 – LA BAIE – 97160 LE MOULE

**Date limite dépôt des offres : 31/12/2021 (date communiquée à titre indicatif – peut être modifiée à tout moment sans préavis et indépendamment de notre volonté)**

**Adresse publique : LE MOULE (971) – code postal : 97160**

---

### LE MOULE (971) – A VENDRE PARCELLE DE TERRAIN A BATIR

A vendre :

Parcelle de terrain à bâtir d'une superficie d'environ 3.300m<sup>2</sup>.  
Zone 1AUc.

Pièces détenues :

- Règlement de zone
- Documents pour dépôt d'offre

Adresse : La Baie – 97160 LE MOULE

*Affaire à reprendre en liquidation judiciaire*

Valeur estimée : 90.000 €

*Valeur estimée à titre indicatif (le prix définitif de vente peut être inférieur ou supérieur à la valeur annoncée)*

---

Acompte à prévoir : 10 % (par défaut, non précisé)

**Contact étude pour transmission offre : Valentine PELLETIER - ETUDE PELLETIER & ASSOCIES MJ SELARL – 4 RUE MANUEL – RESIDENCE LE BELEM – 85035 LA ROCHE SUR YON CEDEX**

**Courriel :** [contact@etude-pelletier.fr](mailto:contact@etude-pelletier.fr)

**Informations importantes :**

- ***Les documents pour dépôt d'offre doivent être strictement remplis et signés, et accompagnés des éléments indiqués.***
- ***Le terrain est cadastré sous la section AL n° 550.***

*Dépôt des offres : les offres devront être transmises, par écrit exclusivement, auprès du mandataire judiciaire, avant la date limite, le cachet de la poste faisant foi (ou remise en*

*main propre). La cession projetée intervenant dans les conditions de l'article L.642-19 du Code de commerce. Les candidats acquéreurs sont informés que les offres déposées doivent être fermes, définitives, et dépourvues de toutes conditions suspensives.*

**Prix estimatif : 90.000 euros\***

*\* Ce prix est à titre purement indicatif. Il ne peut en aucun cas être un élément décisif dans l'attribution de l'affaire. Le prix proposé est à effectuer en fonction notamment des éléments fournis et l'appréciation de chacun.*



# Plan Local d'Urbanisme

Approbation : Conseil Municipal du 30 juin 2017  
Modification approuvée par le Conseil Municipal du 12 décembre 2019

RÈGLEMENT



# Sommaire

|  | page      |
|--|-----------|
| <b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U &amp; AU</b>  | <b>15</b> |
| Chapitre 1. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU       | 16        |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>            | <b>22</b> |
| Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UA                        | 23        |
| Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UB                        | 33        |
| Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UC                        | 39        |
| Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UG                        | 45        |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES</b> | <b>51</b> |
| Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UE                        | 52        |
| Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UP                        | 55        |
| Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UT                        | 59        |
| Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone UX                        | 63        |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>           | <b>69</b> |
| Chapitre 10. Dispositions applicables à la zone 1AU                      | 70        |
| Chapitre 11. Dispositions applicables à la zone 2AU                      | 76        |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A</b>           | <b>80</b> |
| <b>TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N</b>         | <b>86</b> |
| <b>GLOSSAIRE</b>   | <b>91</b> |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

1. A la date d'approbation du PLU, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire du Moule, sans que cette liste soit limitative, les dispositions des articles suivantes :
  - Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
  - Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  - Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  - Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :
  - Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique (articles L 151-43, L 152-7 et L 153-60 du code de l'urbanisme) affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU.
  - Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles.
  - Les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant
    - le Droit de Prémption Urbain
    - les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
3. Sont et demeurent applicables l'ensemble des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral n°SIDPC/2009/368 du 23 mars 2009.
4. Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :
  - soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
  - soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du

deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

### ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

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

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

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

#### 1. ZONES URBAINES

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

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

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

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

- **les zones UA et UB** qui composent l'armature principale du bourg, la première remplissant une fonction centrale, la seconde une vocation plus résidentielle.

- La **ZONE UA** porte sur :

- **Les îlots composant le centre** Moule, lieu d'identité urbaine et de convergence des flux d'animation et espace qui réunit l'essentiel des fonctions principales de centralité en termes d'équipements et de services à l'échelle communale;
- **Les îlots** qui font l'objet de programmes opérationnels de restructuration et de renouvellement soutenus par la démarche de revitalisation du bourg.

**La zone UA** comprend un secteur, le **secteur UAd** correspond aux secteurs de Damencourt destinés à accueillir des constructions qui accueillent principalement des logements collectifs et des équipements.

- La **ZONE UB** porte sur les abords immédiats du centre. Il s'agit d'une zone urbaine à densité variable, en grande partie contiguë à la zone UA. Elle porte sur les îlots situés à l'Ouest (Petite Guinée, cité Cadenet) de la zone à caractère central.

**La zone UB** présente une morphologie urbaine caractéristique du processus d'urbanisation qui a produit un développement en conurbation selon un mode d'implantation lâche, qui s'est progressivement resserrée. La trame urbaine se caractérise par des îlots plus ou moins homogènes, de dimension réduite.

**La zone UB** comprend un secteur, le **secteur UBa** correspond à la cité Cadenet, quartier présentant des caractéristiques d'implantation particulières.

- **La zone UC** correspond aux quartiers périphériques caractérisés par une forme urbaine discontinue.

**La zone UC** comprend les secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation équilibrée moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur (un à deux niveaux) présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements à vocation résidentielle. La morphologie est rendue par les lotissements mais aussi le développement spontané de constructions qui ont abouti à la création

de quartiers d'habitat individuel présentant des signes d'adaptation de l'architecture traditionnelle et des modes d'occupation du parcellaire.

**La zone UC** concerne également les quartiers dont le bâti actuel implique, compte tenu de l'état des constructions, un processus constant de renouvellement voire de restructuration, un apport en équipements d'accompagnement et une intégration progressive dans l'évolution de l'agglomération.

**La zone UC** intègre des secteurs d'habitat aux morphologies particulières :

- **Le secteur UCa** concerne des opérations réalisées sur les quartiers de Gissac, de Guénette notamment, caractérisées par des constructions de forme collective développées sur trois niveaux (R+2) ;
- **Le secteur UCb** a un caractère résidentiel affirmé au contact des zones urbaines centrales ou des zones touristiques. Elle accueille des opérations d'habitat de forme résidentielle, discontinue, avec un souci majeur d'intégration aux sites et paysages, à l'environnement dans lesquels elles s'inscrivent ;
- **Les secteurs UCc et UCd** concernent des opérations réalisées sur les quartiers de Bonan-Sergent, dont l'ambition est de doter ces quartiers d'une nouvelle dimension urbaine au contact des voies structurantes, tout en préservant la morphologie de l'habitat traditionnel en cœur d'îlots.

■ **Les zones UG** concernent les pôles de vie des principales sections de la commune et les secteurs ruraux de développement.

- **Les zones UG** sont des zones urbaines qui correspondent aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en liaison avec la demande exprimée par l'évolution démographique sur des zones à l'origine rurales, soumises à un processus marqué de mutation foncière.
- **La zone UG** comprend un **secteur UGn** qui concerne les secteurs ruraux de développement établis au contact de secteurs naturels d'intérêt pour leurs valeurs écologiques ou paysagères. Le dimensionnement de ces secteurs est restreint et la densité permise y est faible.

■ **Quatre zones** à vocation plus spécifique :

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

- **La zone UE** est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services publics ou privés à destination socio-éducative, d'enseignement de caractère technique et à vocation sportive ou administrative.
- **La zone UP** est une zone urbaine à vocation spécifique destinée à l'accueil d'installations et d'établissements liés aux activités de pêche, d'artisanat et de loisirs liés au milieu marin.

**La zone UP** traduit les ambitions affichées sur le secteur de la rade du Moule concernant l'unité portuaire mixte équipée pour l'accueil des embarcations de pêche, mais également des unités de plaisance et des activités sportives (kayak, ...).

- **La zone UT** a une vocation économique orientée sur le tourisme. Elle réunit les terrains littoraux des Alizés en arrière de la plage municipale du Moule et de la Baie du Moule située à l'entrée Ouest de l'agglomération, dont la destination touristique est mise en évidence par les premières installations hôtelières.

**La zone UT** englobe des occupations et utilisations du sol liées au développement et à la promotion des activités touristiques, para-touristiques, voire résidentielles. De par leur situation privilégiée, ces terrains sont destinés à recevoir des implantations touristiques de moyenne densité et de faible hauteur. En effet le traitement urbanistique et architectural doit assurer à ces ensembles une intégration optimale vis-à-vis de la qualité environnementale dans laquelle ils viennent s'implanter.

**La zone UT** comprend un **secteur UTd** sur Damencourt, destiné à accueillir une zone mixte d'habitat résidentiel, d'unités hôtelières et para-hôtelières.

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

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

**La zone UX** concernent des emprises foncières sur les secteurs de La Baie, de Gardel et de Bellevue. Elle constitue un pôle d'activités structurant situé en milieu rural et agricole, dont la nature des équipements suppose des adaptations spécifiques déclinées notamment sur les règles de hauteur.

**La zone UX** comprend des **secteurs UXd** destinés à l'accueil d'activités économiques, de commerces, d'artisanat et de services liés à l'animation économique et urbaine du quartier de Damencourt.

## **2. ZONES A URBANISER AU**

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

**Les zones à urbaniser AU** concernent les secteurs identifiés pour organiser à terme le développement urbain et pour mettre en œuvre les principes de mixité et de diversité au même titre que les zones urbaines.

Elles visent à mettre en œuvre les objectifs et les orientations de développement de l'urbanisation et du territoire arrêtés dans le P.A.D.D., à partir de projets d'aménagements conçus sur les principes de cohérence et d'intégration dans et en périphérie du centre principal et des pôles de vie.

**Les zones à urbaniser AU** portent également sur les parties d'agglomération dont l'occupation bâtie existante appelle des actions de restructuration et (ou) de renouvellement urbains. Elles peuvent avoir une destination particulière, dont une vocation d'accueil d'activités ou d'équipements.

**Les zones à urbaniser AU** concernent enfin des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements ou de réseaux suppose un aménagement ou une organisation d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement dans les conditions appréhendées dans le PADD et fixées par le règlement.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **TITRE III** du présent règlement. Elles se distinguent entre les zones 1AU & 2AU.

### **■ Les zones à urbaniser 1AU**

**Les zones 1AU** recouvrent des terrains peu ou pas urbanisés et situés généralement en franges de zones urbaines dont le niveau d'équipements d'infrastructures et l'insuffisance de capacité de desserte ne permettent pas de construction immédiate.

**Les zones 1AU** rassemblent des terrains qui constituent des opportunités sur lesquelles peut être réalisé le développement résidentiel et/ou économique de la commune à court terme après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

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

**Les zones 1AU** se définissent comme étant celles dans lesquelles la capacité de la desserte et les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ne permettent pas l'urbanisation immédiate.

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles situées dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation. Elles sont destinées au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

**La zone 1AU** doit permettre de développer une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle de l'agglomération et de la commune du Moule. Elle doit participer au développement des fonctions d'habitat et d'équipement qui vise à conforter la dimension urbaine centrale de la commune et des pôles ruraux de développement, en ouvrant des perspectives d'accueil d'activités économiques, touristiques, en accompagnement de l'habitat résidentiel.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité, dès lors que la mise en face des équipements internes à la zone ou du secteur sera effective.

**La zone 1AU** se décline à travers plusieurs secteurs :

- **Le secteur 1AUb** concerne les terrains d'assiette de la presqu'île de la Baie sur lesquels la Municipalité réaffirme la volonté d'y favoriser un développement touristique et résidentiel au travers de formes ambitieuses.
- **Le secteur 1AUc** concerne des îlots peu ou pas urbanisés, destinés à l'accueil d'habitat collectif ou individuel, de commerces, d'équipements et de services. La constructibilité sur ce secteur est conditionnée par la réalisation par la commune ou un aménageur des voiries et réseaux publics nécessaires.
- **Le secteur 1AUg** correspond aux secteurs d'extension des pôles ruraux de développement caractérisés par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou spontané. La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone UG.
- **Le secteur 1AUpat** concerne le site de Néron et l'ancienne habitation qui s'y est inscrite. Ce secteur est destiné à la promotion patrimoniale du site et de ses dimensions plurielles (naturelle et paysagère, historique, culturelle, ...).
- **Le secteur 1AUx** constitue un secteur d'appui à la zone UX destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales. Ce secteur doit participer à affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre.

#### ■ Les zones à urbaniser 2AU

**La zone 2AU** concerne les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation.

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

Les sites identifiés sont destinés à l'accueil d'importantes opérations de développement économique et urbain, nécessitant la définition préalable d'un projet d'aménagement et d'urbanisme devant sous-tendre une opération d'aménagement d'ensemble.

Leur ouverture à l'urbanisation interviendra, en principe, à moyen ou long terme ; elle sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

**La zone 2 AU** comprend des « secteurs de projet » dont la vocation est spécifique. Ces secteurs de projet sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'appui d'une opération d'aménagement ou d'une procédure de modification ou de révision du plan d'urbanisme.

- **Le secteur 2AUb** traduit les options d'aménagement et de développement retenues sur le site de Guénette-Morel-Portland sur le pôle Est de l'agglomération où des orientations novatrices ont été retenues par la commune. Le secteur a pour objet l'extension des fonctions urbaines en cours d'affirmation au sud de la RN5 à travers la réalisation d'équipements (collège, groupe scolaire), d'activités économiques (zone artisanale), de programmes de logements en mixité avec la fonction touristique développée depuis l'Autre-Bord. De fait, ce secteur correspond aux objectifs de redéploiement des fonctions urbaines et touristiques souhaités par la collectivité pour rééquilibrer l'offre urbaine et le confort d'habiter des populations inscrites à l'Est de la rivière d'Audoin.

- **Les secteurs 2AUr** concernent des zones d'habitat informel dans laquelle le bâti existant présente un état généralement précaire voire insalubre et s'inscrit à proximité des secteurs urbanisés bien organisés et suffisamment desservis.

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

Ce secteur concerne notamment les secteurs de Bonan-Vassor, de Guénette, de Petite-Anse, de Petite-00Guinée, dont l'occupation actuelle est caractérisée par une implantation anarchique de constructions souvent précaires. L'enclavement de certaines parcelles, la mauvaise desserte et l'insalubrité de ces

zones suggèrent une réorganisation profonde de l'ensemble de ces secteurs, pour les intégrer réellement à l'agglomération.

### 3. ZONES AGRICOLES A

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

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

Certaines de ces zones pourront s'ouvrir à des activités de complément liées à la seule exploitation de la terre en y permettant le développement de structures d'accueil touristique, à condition qu'elles soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrains qui en dépendent.

Elles se composent de plusieurs types de territoires qui se distinguent par les pratiques et les fonctions sociales et environnementales identifiées sur les territoires dans le diagnostic et confortés dans le cadre du PADD.

**La zone A** comprend quatre secteurs spécifiques **Ah, Aj, Ap** et **A<sub>ENR</sub>** :

- **Le secteur Ah** porte sur les espaces ruraux caractérisés par des modes d'exploitation agricole traditionnelle, qui tendent à s'éroder mais qui ont su se maintenir, préserver les acquis sociaux et patrimoniaux et forger une véritable identité de territoires dans les Grands Fonds.

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

- **Les secteurs de « lots-jardins » (Aj)** regroupent des espaces agricoles de petite dimension résultant des programmes de réinstallation dans le cadre de la réforme foncière.

- **Le secteur Ap** concerne des zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole. Le secteur Ap concerne les ensembles fonciers du Nord et du Nord-Est de la commune dont l'organisation et la distribution des exploitations qui les composent résultent des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière.

Ce sont des espaces de grande valeur agronomique et à forte potentialité (rendement, productivité) économique, directement concernés par les objectifs de production, de diversification et de redynamisation au travers d'activités et de filières nouvelles et innovantes.

- **Le secteur A<sub>ENR</sub>** est destiné aux activités liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

### 4. ZONES NATURELLES N

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

**Les zones naturelles N** sont des zones soumises à protection en raison de la valeur écologique, environnementale et paysagère, de la richesse et de la sensibilité des milieux et des écosystèmes. Certains secteurs sont retenus dans le PADD pour être aménagés et recevoir des activités ludiques, activités écotouristiques axées sur la connaissance et la découverte des milieux.

**Les zones N** concernent plusieurs qualités d'espaces :



- **La zone N** couvre les espaces naturels de grande importance, les zones humides (mangrove, forêt marécageuse) établies au niveau des secteurs littoraux.

**La zone N**, au-delà de la préservation de ces espaces, favorise la promotion de ces milieux humides entre espaces ruraux et littoraux :

- **La zone N** qui correspond aux espaces naturels dont l'intérêt écologique a été scientifiquement reconnu et a fait l'objet d'inventaires floristiques et faunistiques à travers les ZNIEFF. Elles s'établissent sur les grands ensembles naturels du Nord du territoire, sur la zone dite des « Grands Fonds » et concernent tout autant des massifs boisés que des formations ouvertes (prairies humides en fond de vallée,...) sur lesquelles l'intervention diffuse de l'homme à travers l'agriculture peut être encore sensible.
  - **La zone N** concerne l'ensemble des petites entités naturelles dont l'intérêt écologique ou paysager est d'autant plus fort qu'elles s'inscrivent dans un environnement largement artificialisé (reliques boisées en sommets de mornes, entrées de ville...).
  - **La zone N** porte sur l'ensemble des zones soumises à des risques naturels d'importance et se conforme aux préconisations du Plan de prévention aux Risques. Elle comprend notamment les principaux cours d'eau et leurs vallées basses soumises à des inondations récurrentes.
- **La zone N contient deux secteurs spécifiques :**
    - **Le secteur Npat** correspond au site littoral de Sainte-Marguerite dont la dimension patrimoniale est liée au cimetière d'esclaves mis à jour dans les années 1990.
    - **Le secteur Nt** correspond au littoral de l'Autre-Bord

Les zones naturelles sont regroupées dans le **TITRE V** du présent règlement.

## **ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE**

### **1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2B ET L.123-2C DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite :

– les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts au titre de l'article L.151-41 al. 1 à 3 du Code de l'urbanisme,

– les emplacements réservés pour réalisation de programmes de logements au titre de l'article L.151-41 al. 4 du Code de l'urbanisme,

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en pièces annexes du dossier de PLU.

### **2. ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

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

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

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

4. Les secteurs urbains compris dans les zones inondables, dont la constructibilité est contrainte par les dispositions du PPR font l'objet d'un classement particulier. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions spéciales conformément aux dispositions réglementaires du P.P.R.

### **3. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

#### **3.1. Eléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

La commune du Moule a fait le choix d'identifier et de préserver les éléments bâtis remarquables suivants :

- les habitations ;
- les maisons traditionnelles répertoriées par la Direction des Affaires Culturelles ;
- les bâtiments Ali Tur ;
- les moulins ;
- les éléments portuaires : Wizoskie, batteries, ...;

Les éléments bâtis remarquables sont identifiés sur le document graphique par une étoile numérotée. L'ensemble des éléments est répertorié dans un tableau indiquent :

- le numéro de l'élément remarquable
- la référence parcellaire
- le type de l'élément remarquable
- le nom de l'élément remarquable

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende. Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément des bâtis remarquables sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les autorisations de construction, d'extension et de transformation peuvent être refusées pour les projets ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des façades.

L'homogénéité architecturale et urbaine de ces unités sera préservée.

La hauteur et l'implantation des nouvelles constructions s'harmoniseront avec celles des unités urbaines existantes. Toutes architectures pastiches seront interdites.

Les terrasses ne peuvent pas être créées en toiture. Les toits en pente seront conservés ou reconstitués.

Les décors et modénatures existantes sur les façades seront conservés ou restaurés et mis en valeur selon les matériaux d'origines ou de même famille.

#### **3.2. Eléments protégés au titre des monuments historiques**

L'habitation Zévallos est classée au titre des monuments historiques depuis 1990 par arrêté préfectoral n°MH.90 – IMM 146.

Les éléments suivants du bâti sont protégés :

- Le logement principal avec sa case à vent ;
- Le mur de clôture ;
- La remise ;
- La cheminée de la sucrerie ;
- l'ancien puits ;
- et l'aiguillage du train.

L'église paroissiale du Moule datant de 1850, d'inspiration néoclassique est classée Monument Historique par arrêté du 28 décembre 1978.

En application de l'article L.621-9 du code du patrimoine, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé ou être l'objet de travaux sans autorisation délivrée par le préfet de région. La procédure de délivrance de l'autorisation de travaux est prévue par les articles R. 621-11 à R. 621-14. Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce dès le début des études documentaires et techniques préparatoires puis tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement (R. 621-20).

#### **4. REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

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

Sont concernés :

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

#### **5. LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5 DU CODE DE L'URBANISME.**

Dans ce périmètre, les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites. Le document graphique précise la date à laquelle cette servitude est levée.

#### **6. LES MARGES DE RECLS DES CONSTRUCTION EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE**

## CIRCULATION, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés de la commune, un principe d'interdiction des constructions ou installations nouvelles dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation. Ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, au regard des critères de sécurité, des nuisances, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.

## 7. LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES.

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

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur. Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire de Morne-à-l'Eau, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièces annexes du PLU.

## **ARTICLE 5. APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME**

### 1. ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### 2. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

### 3. APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles définies aux articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des zones du PLU peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

## **ARTICLE 6. SERVITUDES DE PASSAGE DU LITTORAL**

### **1) Servitude de passage longitudinal**

Article L121-31 du code de l'urbanisme

Les propriétés riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur à partir de la limite des plus hautes eaux, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

### **2) Servitude de passage longitudinal**

Article L121-51 du code de l'urbanisme

La servitude transversale peut être instituée, outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins 5 mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage.

L'emprise de cette servitude est de 3 mètres de largeur maximum.

Elle est distante d'au moins 10 mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1<sup>er</sup> août 2010.

Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des 50 pas géométriques définie par l'article L5111-2 du code général des de la propriété des personnes publiques, que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1<sup>er</sup> août 2010 en vertu d'une demande déposée avant cette date.

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

### Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Dans le souci de ne pas alourdir le règlement, les dispositions règlementaires communes aux différentes zones urbaines sont proposées ci-après.

Cette rédaction fait donc référence pour les articles non renseignés des différentes zones urbaines sauf quand l'article est rédigé de façon complète dans la dite zone.

Les articles constituant ce tronc commun sont :

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4. Desserte par les réseaux
- Article 5. Caractéristiques des terrains
- Article 11. Aspect extérieur
- Article 12. Stationnement
- Article 13. Espaces libres et plantations

#### ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

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

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

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

##### 3.2. Voirie

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

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

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

### **4.3. Eaux pluviales**

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, sur des toitures végétalisées stockantes, ...

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

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

### **4.4. Autres installations techniques**

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

### **4.5. Ordures ménagères**

La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction excepté pour les logements individuels. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs (y compris de tri sélectif), pour répondre aux besoins de la construction.

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

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

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



## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- Le traitement architectural des façades doit être homogène.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, ...
- Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier dans lequel elles s'inscrivent, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.
- Les façades devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

### 11.3. Toitures

#### 11.3.1. Dispositions générales

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

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

Non réglementé

### 11.4. Clôtures

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

### 11.5. Autres dispositions

#### 11.5.1 - Antennes

L'implantation d'antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

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

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

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

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

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

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

#### **11.5.3 - Lignes électriques, lignes d'éclairage public, câbles téléphoniques**

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

#### **11.5.4 - Antennes paraboliques**

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

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

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

#### **11.5.6 - Les éléments de climatiseurs**

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

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

## ARTICLE 12. STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise, sera prévue.

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

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État  
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.  
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
    - Constructions individuelles à usage d'habitation :  
2 places par logement
    - Constructions collectives à usage d'habitation :  
1 place par 60 m<sup>2</sup> de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
- Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m<sup>2</sup> sont dispensés d'obligations de stationnement.
  - Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places ;
  - Usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux avec un minimum de deux places.
  - Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
  - Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  - Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
  - Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
  - Usage de culte : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

#### Les constructions ayant plusieurs destinations

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

exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### Stationnement spécifique deux roues

Pour toutes les constructions neuves d'habitation regroupant au moins 2 logements et de bureaux, des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

#### Livraisons

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

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

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

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

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

13.4. Pour les opérations de lotissements ou les programmes groupés de constructions, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

La surface destinée à des aires de jeux et de loisirs, doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani, viabilisé et accessible à tous. Cette emprise foncière est susceptible d'être rétrocédée ou vendue aux collectivités.

Un plan des espaces libres et plantations accompagné d'une note doit être fourni.

TITRE III  
**Dispositions Applicables aux  
Zones Urbaines U**

---

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

**La zone UA** remplit des fonctions de centralité de l'agglomération urbaine du Moule avec une concentration de services publics, d'équipements collectifs, de services privés et de commerces conférant au centre-ville une dimension de pôle urbain de rayonnement régional. Elle correspond aux secteurs bâtis qui composent l'ensemble du centre ancien du Moule dont la qualité de l'offre urbaine confère à la ville du Moule le rang de pôle urbain d'équilibre dans la hiérarchie urbaine de la Guadeloupe.

**La zone UA** englobe ainsi les îlots de caractère homogène qui s'articulent par rapport aux axes structurants que sont la rue St-Jean et le boulevard Rougé et qui disposent par la diversité des activités d'accompagnement et des équipements collectifs, d'une fonction de centralité très affirmée.

La morphologie urbaine est traduite par l'édification en ordre continu de constructions pouvant s'élever à une hauteur de trois niveaux. Ces dispositions qui autorisent un mouvement de renouvellement cohérent du bâti ancien sont entérinées dans le règlement propre à la zone sur la base d'un parcellaire très fin et d'une tendance à la vocation commerciale donnée au rez-de-chaussée des immeubles.

Le règlement de la zone s'attache à renforcer les caractères du centre urbain en encourageant le développement des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement, et en favorisant une constructibilité compatible avec l'échelle de l'agglomération. Il privilégie notamment le renouvellement du parc bâti de forme traditionnelle composant les îlots situés entre les deux voies structurantes de référence.

La fonction d'animation résulte de l'accroissement du niveau d'équipement entrepris ces dernières années et de la mise en scène de la ville par la qualification de ses espaces publics.

**La zone UA** comprend un secteur, le **secteur UAd** correspond aux secteurs de Damencourt destinés à accueillir des constructions qui accueillent principalement des logements collectifs et des équipements.

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

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

Sont interdites:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UA2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- les carrières.

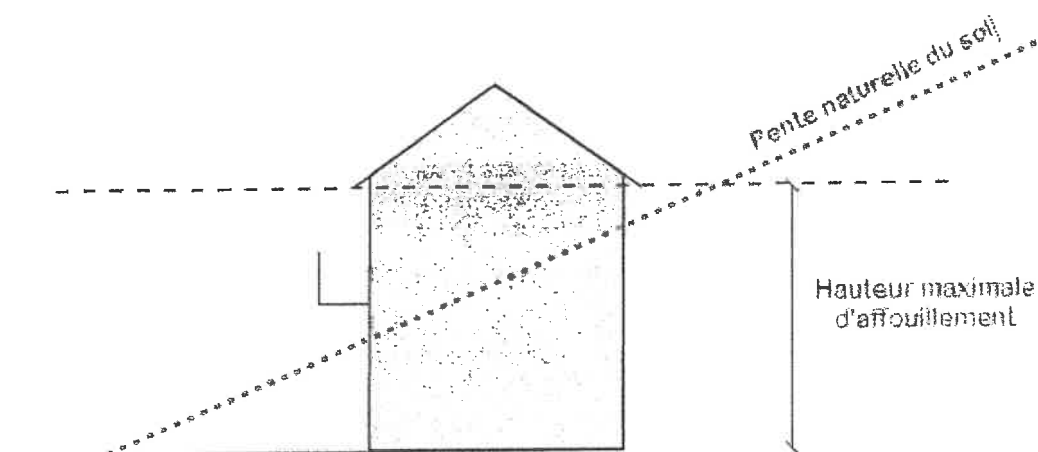
## ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après précisées :

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

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

Croquis 1



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

#### 6.1 - Dispositions Générales

6.1.1 - Les constructions dont les façades sont orientées sur les voies qui suivent, doivent s'implanter en limite de l'emprise publique :

- Rue St-Jean ;
- Bd Rougé ;
- Rue Jeanne d'Arc et rue Lamartine dans la portion comprise entre la rue St-Jean et la rue des Grands-Fonds.

6.1.2 – Hormis les situations précisées au § 6.1.1, par rapport aux autres voies, le premier niveau (rez-de-chaussée) des constructions est implanté un mètre en retrait de l'alignement ou de la limite de propriété le long de la voie.

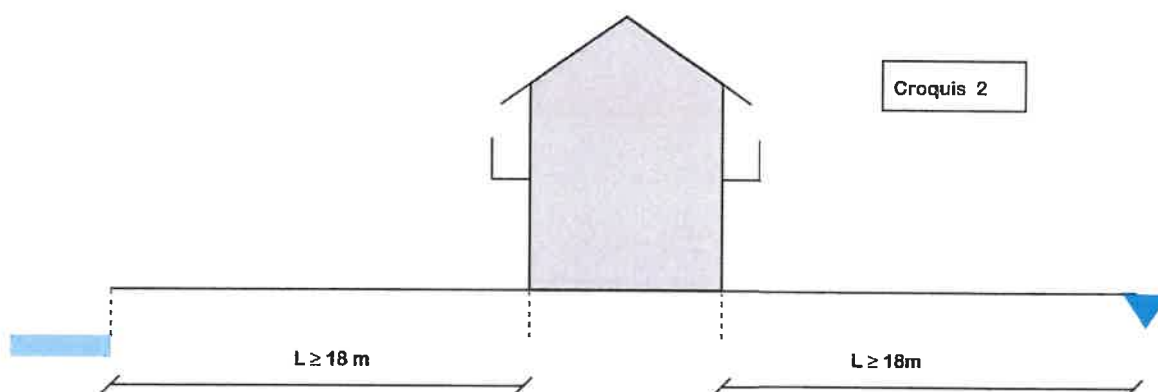
A partir du second niveau (premier étage), les constructions sont implantées à l'alignement ou sur la limite de propriété le long de la voie.

6.1.3 – Les bâtiments sont implantés parallèlement à l'alignement.

6.1.4 - Les égouts de toiture des façades orientées sur les voies ainsi que les balcons sont disposés en saillies. Leur débord à partir de l'alignement peut surplomber le domaine public et avancer jusqu'à 0,50m de la limite de la chaussée.

6.1.5 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent. *(voir croquis 2)*





## 6.2 - Dispositions particulières

Les équipements collectifs, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent s'implanter à une distance au moins égale à un mètre de l'alignement existant.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

(voir croquis 3)

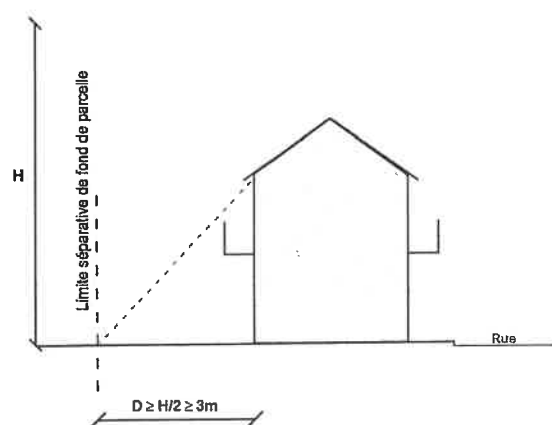
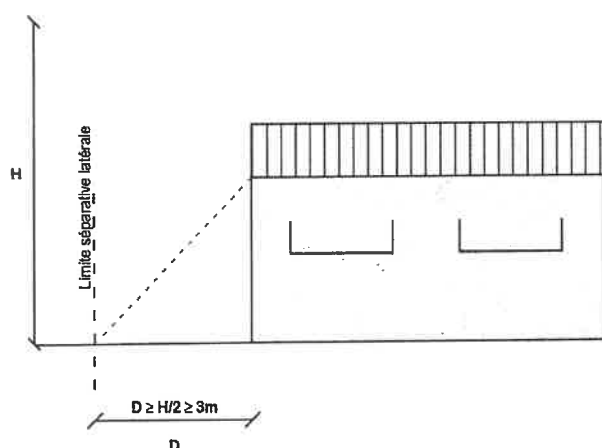
#### 7.1.1 – Dispositions générales

7.1.1.1 - Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, de mitoyen à mitoyen.

7.1.1.2 - Les équipements collectifs, les constructions, ouvrages et installations à caractère technique peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives. Dans le cas contraire, ils doivent s'implanter dans les conditions prévues à l'alinéa 7.2.1 du présent paragraphe.

#### 7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UAd

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.



Croquis 3

### 7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle

#### 7.2.1 – Dispositions générales

7.2.1.1 - Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.2.1.2 - Sur la marge de reculement précédemment définie, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, ...) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve de la réalisation d'une cour intérieure de dimensions au moins égale à 4m x 3m. En aucun cas, les constructions ne peuvent s'implanter sur la totalité de la limite séparative.

#### 7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UAd

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

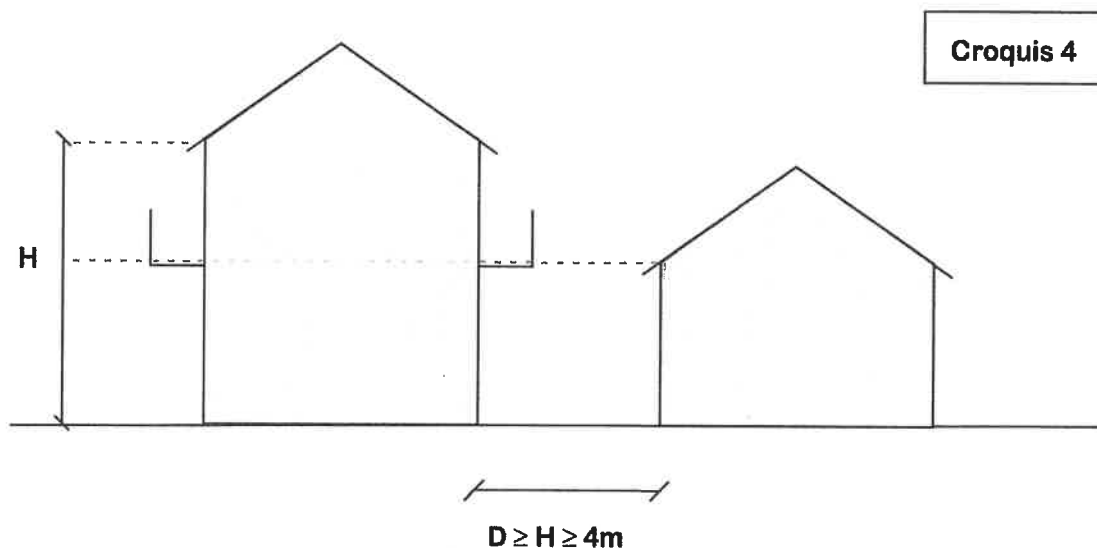
### 7.3 - Profondeur des constructions – Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA, secteur UAd excepté

7.3.1 - La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou de la limite de propriété ne doit pas excéder 16 mètres.

7.3.2 – Toutefois, les rez-de-chaussée de bâtiments affectés à un usage de commerce, de bureau ou de service, et les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter sur l'ensemble de la parcelle et toutes les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

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

(voir croquis 4)



### 8.1 – Dispositions générales

La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### 8.2 – Dispositions particulières

8.2.1 – Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée à l'alinéa 8.1 peut être réduite de moitié ( $L=H/2$ ).

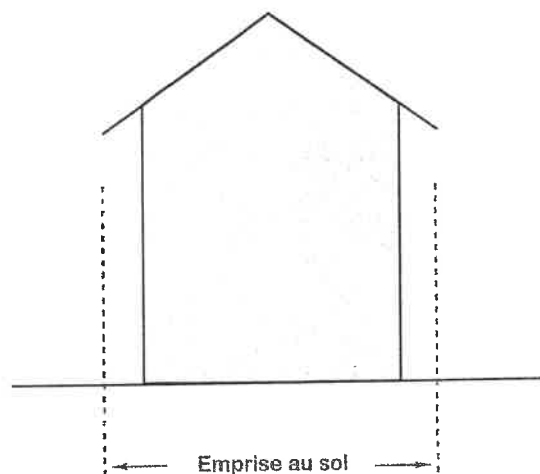
8.2.2 – Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L=H/2$ ).

8.2.3 – La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

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

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



Croquis 9

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition de la hauteur

10.1.1 - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.1.2 - Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

10.1.3 - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 - Dispositions générales

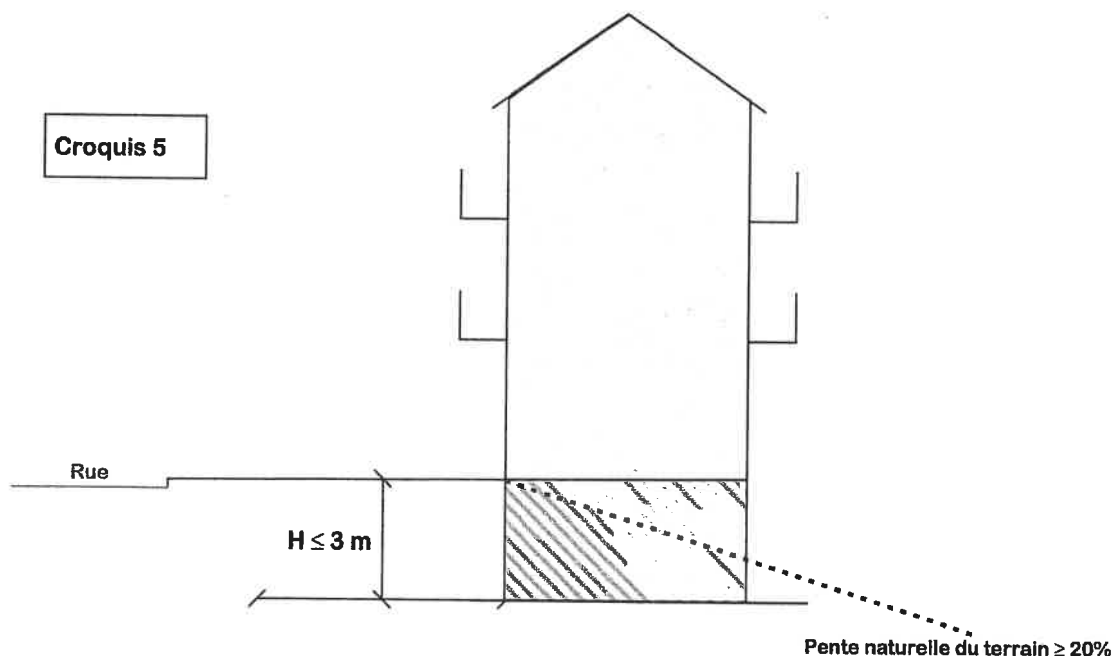
10.2.1 - Par rapport à la voie, la hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

10.2.2 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres compté à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu.

10.2.3. Les combles peuvent être rendus habitables.

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

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



### 10.3 – Hauteur maximale

#### 10.3.1 - Dispositions générales

10.3.1.1 – La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2, et ne peut excéder 9 mètres.

10.3.1.2 - La hauteur des équipements collectifs, des constructions, ouvrages et installations à caractère technique est limitée à dix mètres.

#### 10.3.2 - Dispositions particulières aux secteurs UAd

10.3.2.1 - Dans les secteurs UAd1 la hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux (sans combles aménageables), soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

10.3.2.2 - Dans les secteurs UAd2 la hauteur des constructions ne peut comporter plus de cinq niveaux (sans combles aménageables), soit R+4, et ne peut excéder 15 mètres.

10.3.2.3 - Dans les secteurs UAd3 la hauteur des constructions est limitée au simple rez-de-chaussée et ne peut excéder 4 mètres.

10.3.2.4 - Dans les secteurs UAd4 la hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, avec combles aménageables, soit R+3+c, et ne peut excéder 12 mètres.

10.3.2.5 - Dans les secteurs UAd5 la hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, avec combles aménageables, soit R+1+c, et ne peut excéder 7 mètres.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Dispositions Générales

11.1.1 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.1.2 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.1.4 - Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

11.1.5 - Les constructions annexes accolées ou distinctes de la construction principale doivent présenter des façades et une toiture en harmonie avec la construction principale.

## **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

### **11.2.1 - Les façades**

11.2.1 - Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs, ni sur les clôtures.

11.2.1.2 - Les balcons sont continus au premier niveau de la construction et sur la totalité de la longueur de la façade.

Les balustrades sont ajourées. Elles peuvent être en bois, béton enduit et peintes ou en fer forgé de géométrie simple. D'autre part, elles peuvent comporter une partie pleine sur le tiers inférieur de la hauteur.

Les éléments pleins en béton, en aluminium ou en tôle ondulée sont interdits.

Un dispositif de balcons autre peut être admis pour les constructions à édifier intéressant la totalité d'un îlot et pour les constructions à usage d'équipement collectif ou de service public.

### **11.2.1 Les Toitures**

Les toitures peuvent être conçues en terrasse ou présenter un ou plusieurs versants. Dans ce dernier cas, les versants peuvent avoir plusieurs pentes avec une pente comprise entre (20)° et 45°.

Dans le cas où la construction comporte des galeries, la pente de celles-ci est au moins égale à 10°.

Les toitures peuvent être conçues en forme courbe sans application des normes de pentes indiquées ci-dessus

### **11.2.2 Les clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une hauteur en limite du domaine public mesurée à partir du niveau du sol existant n'excédant pas 1.60 mètre.

Elles sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie doublés le cas échéant de haies vives. Elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les murs anciens de clôtures doivent être préservés ou réhabilités même dans le cas où ils dépassent la hauteur fixée ci-dessus.

Pour les équipements collectifs, constructions, ouvrages et installations à caractère technique, la hauteur de clôtures sur voies publiques et cheminements piétonniers n'excède pas deux mètres, et ne compte pas de partie pleine que sur la moitié au maximum de cette hauteur.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **I. Dispositions générales**

12.1 - Cet article concerne :

- \* Les constructions et installations nouvelles;
- \* Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- \* Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements prévus à cet effet.

12.3 - Le stationnement peut s'effectuer sur le domaine public selon les disponibilités effectives dans les conditions définies par la commission d'urbanisme.

Les constructions desservies uniquement par une voie réservée aux piétons sont dispensées d'obligations de stationnement.

12.4 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.4-1 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manœuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

12.4-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

## **II. Nombre de places de stationnement**

### **12.5 - Constructions à usage d'habitation :**

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher de logement entamée sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

### **12.6 - Etablissements commerciaux et Bureaux:**

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sans qu'il y ait moins de deux places par établissement.

### **12.7 – Artisanat :**

Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

### **12.8 – Hôtels & Restaurants :**

Une place de stationnement pour deux chambres et une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **12.9 - Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;
- Pour le second degré, 2 places par classe.

Ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### **12.10 - Salles de spectacles et de réunions :**

Une place pour quatre places de spectateurs.

### **12.11 - Stades et équipement sportifs :**

Une place pour 5 places de spectateurs.

12.12 - La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.13 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes du présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce, en application de l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 - Les espaces libres, plantations et obligations de planter :**

13.1.1 - L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative est interdit.  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.1.2 - Les espaces arborés et végétalisés doivent être préservés ou reconstitués.

13.1.3 - Les espaces libres sont plantés ou aménagés en jardins ou en espaces verts.

13.1.4 - Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

13.2 - Pour toute demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable à la division, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 Il n'est pas fixé de coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

14.2 Pour les terrains de plus de 300 m<sup>2</sup>, le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

---

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone

La zone UB porte sur les abords immédiats du centre. Il s'agit d'une zone urbaine à densité variable, en grande partie contiguë à la zone UA. Elle porte sur les îlots situés à l'Ouest (Petite Guinée, cité Cadenet) de la zone à caractère central.

La zone UB présente une morphologie urbaine caractéristique du processus d'urbanisation qui a produit un développement en conurbation selon un mode d'implantation lâche, qui s'est progressivement resserrée. La trame urbaine se caractérise par des îlots plus ou moins homogènes, de dimension réduite.

La structure parcellaire définie autour de rues ou de ruelles dont certaines devraient être élargies pour permettre une meilleure organisation et une accessibilité plus aisée aux îlots influence une trame bâtie qui se singularise par :

- un bâti de faible hauteur limitée à un (rez-de-chaussée) voire deux niveaux (R+1) d'allure traditionnelle ;
- une hétérogénéité des conditions d'implantation par rapport aux voies, avec une distribution bâti en ordre continu le long des rues structurantes qui devient moins régulière voire incertaine en cœur d'îlots.

La zone UB englobe une partie des quartiers où la précarité du bâti et son inorganisation nécessitent une amélioration sensible qui devrait se traduire par des actions conjuguées de rénovation, curetage, réhabilitation.

La zone UB, caractérisée globalement par une densité moyenne de son tissu, doit développer sa fonction urbaine en raison des perspectives d'extension de l'habitat et des opportunités d'épanouissement urbain qu'elle offre.

Avec l'inscription de structures de commerces et de services de proximité, l'allure urbaine doit y être accentuée et traitée comme la continuité de la zone UA avec toutefois une densité moindre. Elle doit permettre l'épanouissement d'une unité urbaine s'imposant principalement en front de voies structurantes (boulevard de Gaulle, rue Duchassaing, rue Saint-Jean), autour d'une vocation d'habitat dominante.

La zone UB comprend un secteur, le secteur UBa correspond à la cité Cadenet, quartier présentant des caractéristiques d'implantation particulières.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges ;
- Les activités industrielles,
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UB2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- les carrières.



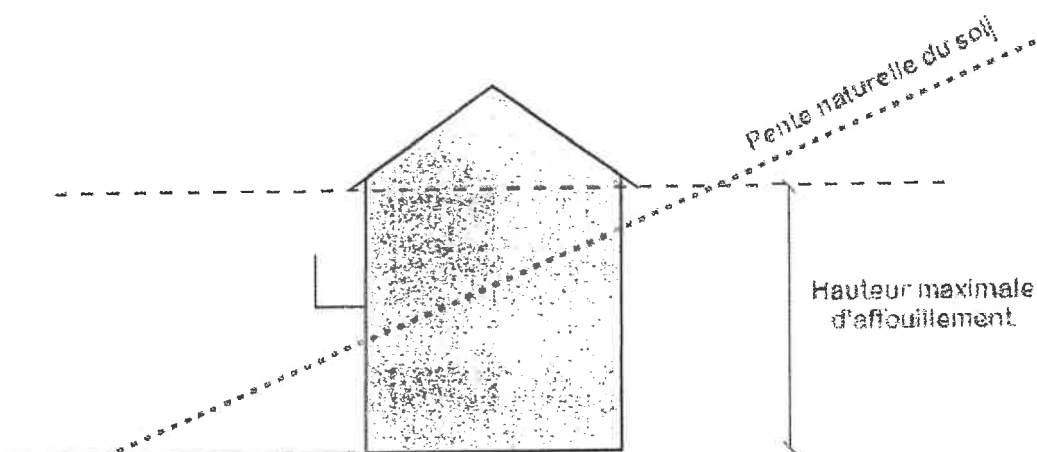
## ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

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

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

Croquis 1



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

#### 6.1. Dispositions générales

6.1.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 6 mètres de l'axe de la rue Duchassaing ;
- 10 mètres de l'axe du boulevard du Gal de Gaulle.

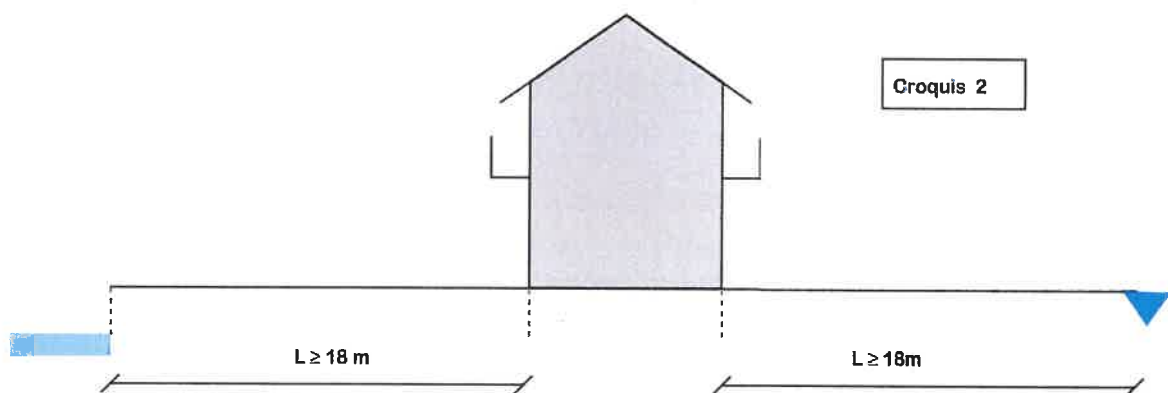
6.1.2 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui en tient lieu par rapport à la route nationale n°5 et à la rue Saint-Jean.

6.1.3 – Hormis les situations précisées au § 6.1.1 & 6.1.2, par rapport aux autres voies, le premier niveau (rdc) des constructions est implanté un mètre en retrait de l'alignement ou de la limite de propriété le long de la voie.

Au niveau supérieur (premier étage), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou sur la limite de propriété le long de la voie.

6.1.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent. *(voir croquis 2)*



#### 6.2 - Dispositions particulières propres au secteur UBa

6.2.1 - En secteur UBa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

6.2.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres des berges des ravines et des canaux, des rebords de pentes abruptes et des pieds de talus. Cette distance peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

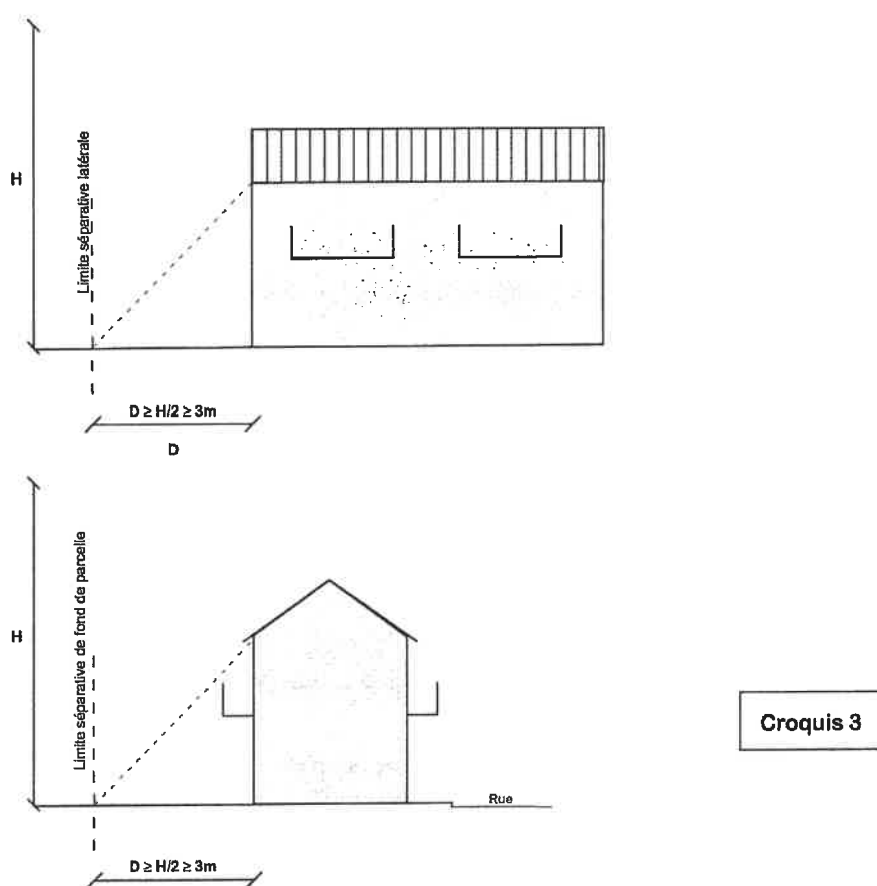
## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. – Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et limites de fond de parcelle

#### 7.1.1 – Dispositions générales

7.1.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et sur les limites de fond de parcelle.

7.1.1.2 – Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter en retrait dans le conditions suivantes. La distance mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'éégout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres (*croquis 3*).



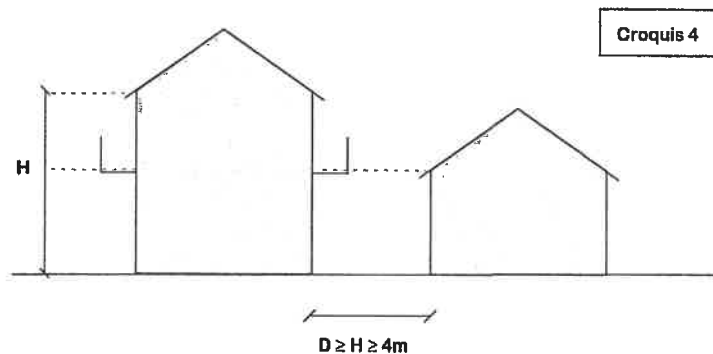
Toutefois, pour les constructions à rez-de-chaussée faisant l'objet d'une extension mesurée pour répondre aux normes sanitaires, d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative peut être admise.

#### 7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et sur les limites de fond de parcelle.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (*croquis 4*).



## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Définition de la hauteur

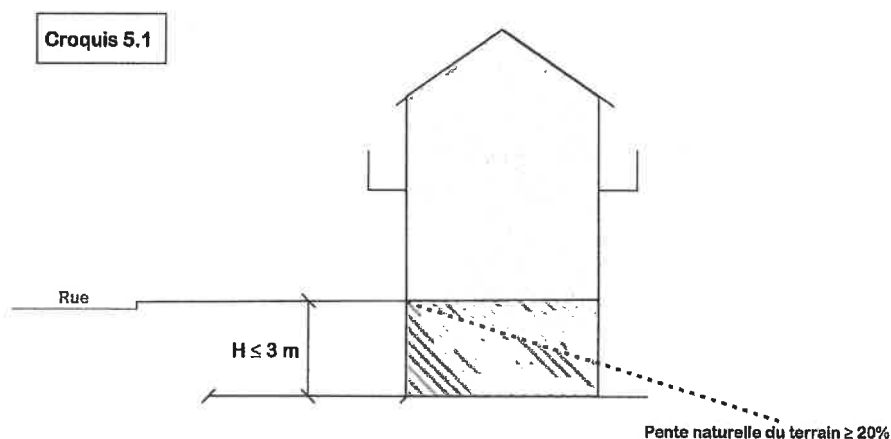
10.1.1 - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### 10.2 – Hauteur maximale

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

Lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé ou un rez-de-chaussée ou un rez-de-jardin n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale de cet aménagement mesurée entre le niveau du sol existant et la sous-face du rez-de-chaussée haut ne doit pas dépasser 3 mètres. (*voir croquis 5.1*)



#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

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

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans l'ensemble de la zone,  
Le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Caractère de la zone

La zone UC comprend les secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation équilibrée moyennement dense, faite de constructions à faible hauteur (un à deux niveaux) présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements à vocation résidentielle. La morphologie est rendue par les lotissements mais aussi le développement spontané de constructions qui ont abouti à la création de quartiers d'habitat individuel présentant des signes d'adaptation de l'architecture traditionnelle et des modes d'occupation du parcellaire.

La zone UC présente une trame souvent en ordre continu ou semi-continu résultant généralement d'opérations de lotissement. Malgré sa situation en contiguïté pour partie avec l'hypercentre, cette disposition aérée traduit une vocation urbaine beaucoup moins affirmée, illustrée par des constructions à rez-de-chaussée ou à R+1. Maillée par une desserte secondaire, elle intègre également des tissus marqués par une hétérogénéité dans leurs vocations et leurs morphologies.

La zone UC remplit une fonction dominante d'habitat. Dans la perspective affichée par les orientations du PADD, les équipements et les services de proximité sont admis de manière à améliorer la qualité du cadre de vie. Celle-ci passe également par l'amélioration de l'environnement de proximité.

La zone UC englobe les quartiers de Gissac, Lemercier, Lauréal, Champ Grillé, Guénette, l'Autre-Bord, ensembles implantés en continuité de la zone centrale et les lotissements dont la vocation d'habitat est quasi prépondérante et le caractère résidentiel nettement affirmé (Morel, Montal, La couronne Conchou, les Alizés, Damencourt...).

La zone UC intègre des secteurs d'habitat aux morphologies particulières :

- Le secteur UCa concerne des opérations réalisées sur les quartiers de Gissac, de Guénette notamment, caractérisées par des constructions de forme collective développées sur trois niveaux (R+2) ;
- Le secteur UCb a un caractère résidentiel affirmé au contact des zones urbaines centrales ou des zones touristiques. Elle accueille des opérations d'habitat de forme résidentielle, discontinue, avec un souci majeur d'intégration aux sites et paysages, à l'environnement dans lesquels elles s'inscrivent ;
- Les secteurs UCc et UCd concernent des opérations réalisées sur les quartiers de Bonan-Sergent, dont l'ambition est de doter ces quartiers d'une nouvelle dimension urbaine au contact des voies structurantes, tout en préservant la morphologie de l'habitat traditionnel en cœur d'îlots.

#### SECTION I

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

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

1.1 - Sont notamment interdits dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCb:

1.1.1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;

1.1.2 - les activités industrielles ;

1.1.3 - Les dépôts et décharges ;

1.1.4 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

1.1.5 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

1.1.6 - les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UB2, alinéa 2.8 ci-après exprimé suivis ou non de construction, sauf impératifs techniques à justifier ;

1.2 - Dans le secteur UCb, sont interdits les usages et occupations mentionnés dans l'alinéa 1.1 auxquels s'ajoutent :

2.1 - les constructions à usage d'artisanat ;

2.2 - Les zones d'activités.

### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

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

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

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

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

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

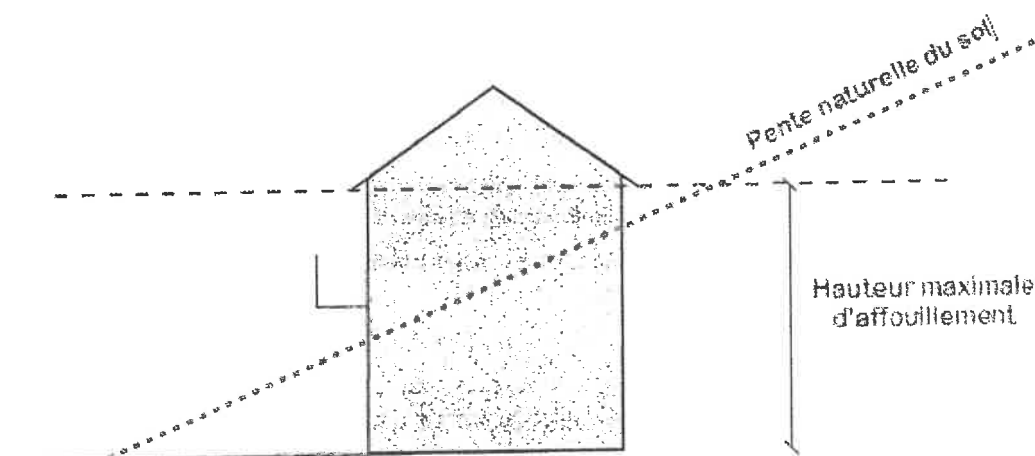
2.5 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

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

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

2.7 - Les terrains aménagés en camping et caravanning sous réserve d'être localisés dans le secteur UCb.

Croquis 1



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

### ARTICLE UC 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE UC 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

#### 6.1. Dispositions générales

6.1.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12m de l'axe de la RN, des RD n°101,114 & 115 et de la voie de contournement de Lauréal.

6.1.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'axe du boulevard du Gal de Gaulle et à 8m de l'axe de la rue Amédée Fengarol.

6.1.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5m de l'axe des autres voies existantes.

6.1.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

#### 6.2 - Dispositions particulières

##### 6.1.1 - Lotissements existants

Dans les lotissements existants de la zone UC, les constructions doivent s'implanter dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant.

##### 6.1.2 – Secteur UCa

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10m de l'axe des voies existantes.

##### 6.1.3 – Secteur UCb

6.1.3.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 16m de l'axe de la RN

6.1.3.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8m de l'axe des autres voies ...

##### 6.1.3 – Secteurs UCc et UCd

6.1.3.1 - Les constructions existantes conservent les conditions d'implantation ou en retrait de l'alignement.

6.1.3.2 - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public (ou à la limite qui en tient lieu) une distance supérieure ou égale à 8m de l'axe des autres voies ...

A défaut, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de l'alignement défini en limite du domaine public ; ce retrait doit être égal à deux mètres.

En cas de recul, la limite de domanialité entre l'espace public et l'espace privé doit être fixé par une clôture.

### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

##### 7.1.1 – Dispositions générales

7.1.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait avec un minimum de 3,00 m dès lors que le linéaire sur voie de la parcelle où est implantée cette construction est strictement supérieur à 10 mètres.



Toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative dès lors que la parcelle sur laquelle elle est implantée présente un linéaire sur voirie inférieur ou égal 10 mètres.

7.1.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 1.90 mètre.

Ces retraits imposent, s'il y a lieu, des ouvertures conformes à l'article 677 du code civil.

#### 7.1.2 – Dispositions particulières au secteur UCa

Dans le secteur UCa, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche qui doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'éégout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### 7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle

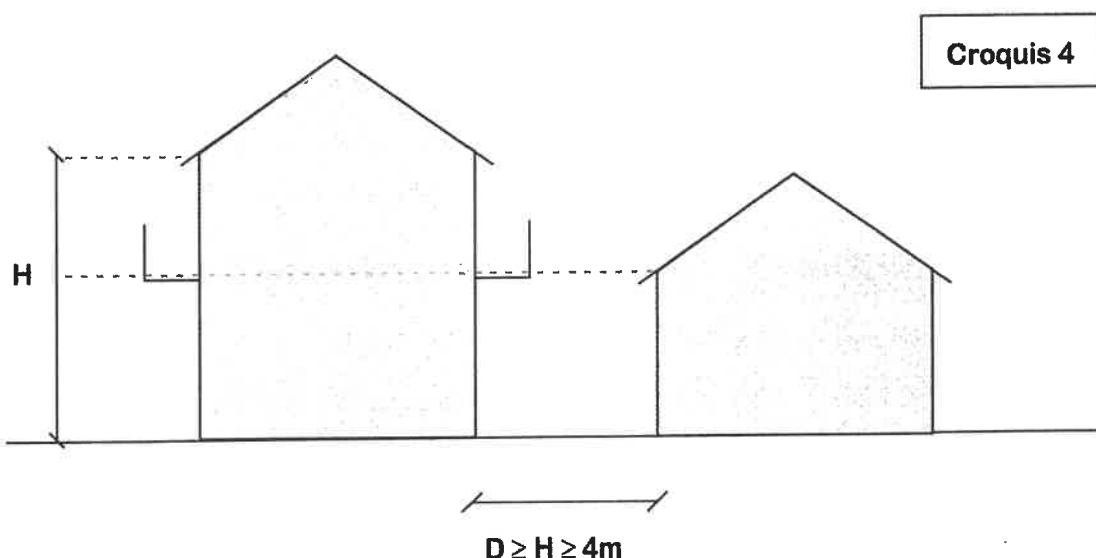
7.2.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'éégout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.2.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

#### 8.1. Dispositions générales

8.1.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (*croquis 4*).



8.1.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

## **8.2 - Dispositions particulières**

8.2.1 – Lorsque les façades en vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie à l'alinéa 8.1.1. peut être réduite de moitié ( $L \geq H/2$ ).

8.2.2 - Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L \geq H/2$ ).

8.2.3 – En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1 – Dispositions générales**

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

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

### **9.2 – Dispositions particulières au secteur UCb**

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

9.2.2 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

### **9.3 – Dispositions particulières aux secteurs UCd**

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

9.3.2 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 80% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - La hauteur d'une construction est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Dispositions générales**

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 7 mètres.

Une majoration de 1 mètre peut être autorisée pour les constructions abritant une aire de stationnement aménagée en demi sous-sol.

### **10.3 - Dispositions particulières propres au secteurs UCa et UCd**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R + 2, et ne peut excéder 10 mètres.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

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

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans l'ensemble de la zone, à l'exception **des secteurs UCb & UCd** Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

Toutefois, le coefficient de biotope pour les projets d'équipement collectif est porté à 0,20.

14.3 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans **le seul secteur UCb**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,50.

14.4 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans **le seul secteur UCd**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,10.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### Caractère de la zone

• **La zone UG** est une zone urbaine et résidentielle de densité faible à moyenne qui remplit des fonctions particulières de pôle structurant dans les bassins de vie ruraux du territoire du Moule (animation, équipements collectifs, structures et activités de proximité ou d'accompagnement de la vie locale).

**Les zones UG** sont affectées principalement à l'habitat, aux services et activités nécessaires à cette urbanisation.

• **La zone UG** correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en liaison avec la demande exprimée par l'évolution démographique sur des zones à l'origine rurales, soumises à un processus marqué de mutation foncière.

• **La zone UG** présente les traits principaux de l'habitat rural traditionnel. Elle est caractérisée par un tissu urbain discontinu, qui se déroule en général le long des voies départementales et communales, et par une densité relativement faible qui augmente ponctuellement pour constituer des petits pôles d'intérêt ; ces noyaux urbains, plus ou moins denses, prennent d'autant plus de force qu'ils s'organisent autour d'une offre urbaine constituée de commerces, services, d'un niveau d'équipements collectifs et de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat.

Historiquement, ces noyaux sont apparus sur des points d'échange, sur des intersections d'axes de circulation, voies départementales ou communales, et se sont affirmés dans des proportions importantes au cours de ces dernières années avec l'effacement de l'agriculture. Aux traits traditionnels de l'habitat rural se sont mêlées des constructions plus récentes développées selon des logiques plus urbaines, étoffant progressivement les trames jadis aérées en noyaux désormais beaucoup plus denses, à l'instar des sections de Sainte-Marguerite, La Rosette, Portand, Zéallos, Cocoyer, Château-Gaillard, ...

Au contact des voies le long desquelles se déroule l'urbanisation la structure parcellaire se morcelle, se dissèque de façon hétérogène. Elle favorise généralement une urbanisation linéaire le long du réseau viaire départemental ou communal. Le processus d'urbanisation gagne progressivement l'intérieur des terres à l'appui de petits chemins ruraux devenant des axes de désenclavement de propriétés démultipliées.

• **La zone UG** doit permettre d'accueillir le développement des constructions sur des espaces équipés maîtrisés et limités afin de maintenir les équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels et ruraux dont la protection est désormais impérative. La préservation de l'environnement, l'adaptation des constructions au relief, aux sites et au paysage doit en conséquence être une préoccupation permanente.

• **La zone UG** regroupe des zones de développement bâti où les modes d'implantation des constructions et les formes bâties sont diversifiés :

- implantation sur un alignement sommaire par rapport aux voies dans les parties denses ;
- implantation en ordre semi-continu ou discontinu selon la trame foncière ;
- habitat plus ou moins groupé, en bande, diffus ou dispersé en fonction des pentes et du modelé des lieux ;
- modes d'occupation parcellaire et de consommation de l'espace intégrant les éléments de la trame rurale d'origine.

• **La zone UG** comprend un secteur qui couvre les parties urbaines denses pour lesquelles les orientations du PADD privilégient la fonction de pôles secondaires dans la hiérarchie urbaine communale.

- **Le secteur UGn** concerne les secteurs ruraux de développement établis au contact de secteurs naturels d'intérêt pour leurs valeurs écologiques ou paysagères. Le dimensionnement de ces secteurs est restreint et la densité permise y est faible.
- **Le secteur UGn** concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UG qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.

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

**ARTICLE UG 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1 - Dispositions générales**

Sont interdites :

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

**1.2 - Dispositions particulières au secteur UGn**

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et les constructions et installations à usage agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

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

**2.1 - Dispositions générales**

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

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

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

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

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

2.5 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que le programme qui les contient se situe en dehors de l'emprise publique et a un caractère de service aux usagers automobiles.

**2.2 – Dispositions particulières au secteur UGn**

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol à usage :

2.3.1 - d'habitation individuelle ;

2.3.2 - d'hébergement touristique ;

2.3.3 – d'animation et de loisirs.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

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

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la Route Nationale et à 12m de l'axe des Routes Départementales.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

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

#### **7.1 - Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques**

7.1.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait avec un minimum de 3,00 m dès lors que le linéaire sur voie de la parcelle où est implantée cette construction est strictement supérieur à 10 mètres.

Toute nouvelle construction principale pourra être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 m de la limite séparative dès lors que la parcelle sur laquelle elle est implantée présente un linéaire sur voirie inférieur ou égal 10 mètres.

7.1.2 - Dans les tissus bâtis existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou avec un retrait par rapport à ces limites au moins égal à 1.90 mètre.

#### **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

7.2.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance de tout point des façades de la construction au point le plus bas et le plus proche de ces limites est supérieure ou égale à 3 mètres.

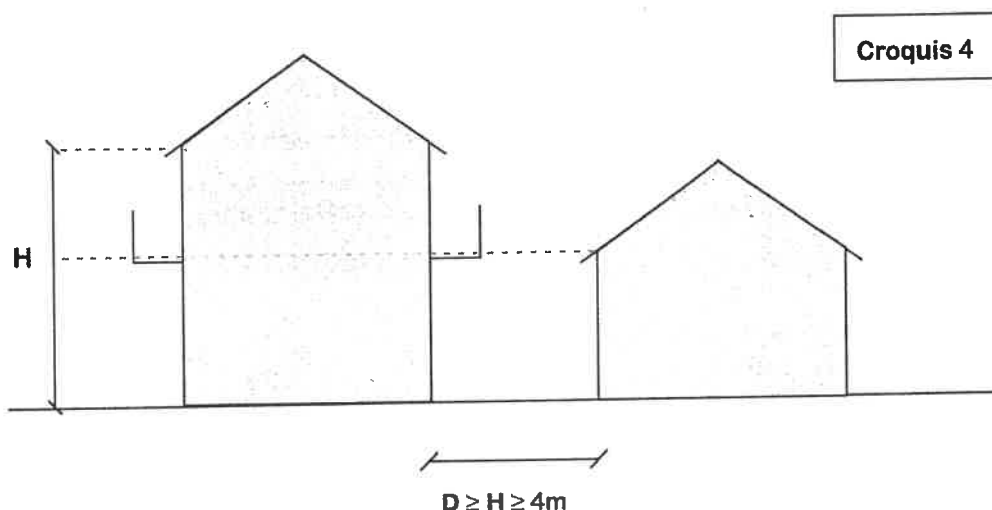
7.2.2 – Dans cette marge, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

7.2.3 - Les extensions de bâtiments et les constructions annexes sont autorisées sur la limite séparative de fond de parcelle sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout de toiture.

## ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

### 8.1. Dispositions générales

8.1.1 - La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (croquis 4).



8.1.2 - Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

### 8.2 - Dispositions particulières

8.2.1 – Lorsque les façades en vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie à l'alinéa 8.1.1. peut être réduite de moitié ( $L \geq H/2$ ).

8.2.2 - Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L \geq H/2$ ).

8.2.3 – En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL

### 9.1 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UGn

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

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

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

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

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

### 2. Dans le seul secteur UGn

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

9.2.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

9.2.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des bâtiments est fixée à 25%.

## ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

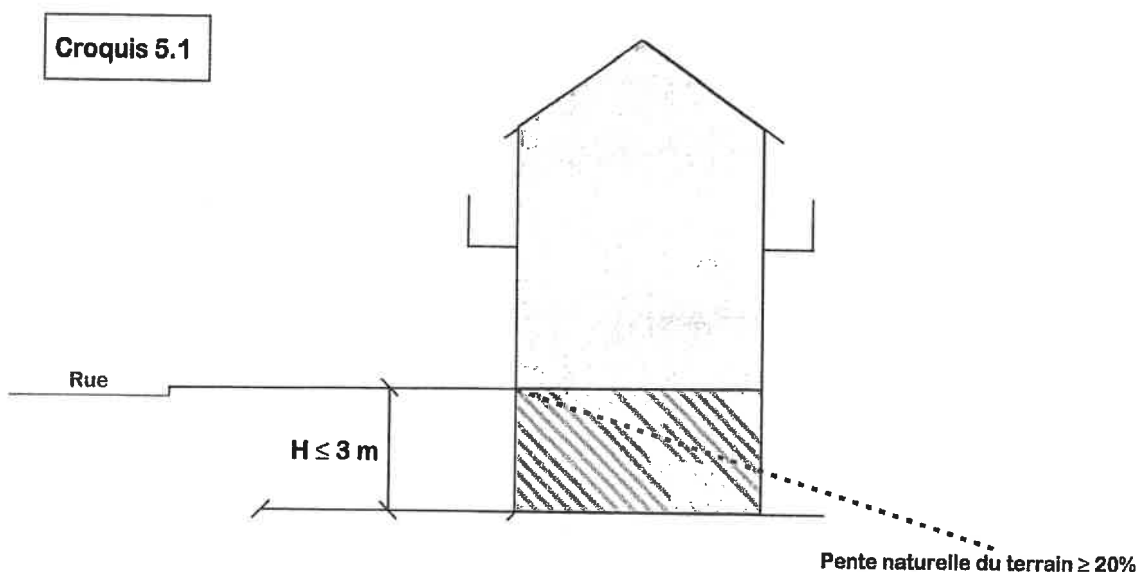
### 2. Hauteurs

#### 1.1. Dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGa, et UGn

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

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres (voir croquis 5.1).

1.1.2. Les constructions à usage d'équipement et les constructions à usage d'habitation de forme collective peuvent comporter trois niveaux sans excéder 10 mètres à l'égout du toit.



#### 1.2. Dans le secteur UGn

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, pour les terrains présentant une déclivité de plus de 20%, il peut être admis un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plan haut. Dans ce cas, la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.

## ARTICLE UG 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU



#### ARTICLE UG 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

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

14.2 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans l'ensemble de la zone, à l'exception **du secteur UGn**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,45.

Toutefois, le coefficient de biotope pour les projets d'équipement collectif est porté à 0,25.

14.3 Pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>, dans **le seul secteur UGn**

Le coefficient de biotope est fixé à 0,55.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

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

---

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation spécifique qui regroupe les équipements collectifs et les services publics ou privés à destination socio-éducative, d'enseignement de caractère technique et à vocation sportive ou administrative.

Elle se caractérise par des emprises foncières de contenance importante et exprime un paysage urbain de grande composition aux abords des axes majeurs de circulation :

- ensembles de grande hauteur représentatifs de l'urbanisme des années 1960-80 ;
- marge de recul conséquent par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
- parti architectural en rupture avec le bâti traditionnel ;
- espaces libres aménagés et plantés.

La zone UE est partiellement concernée par les risques d'inondation. Les constructions devront donc prendre en compte les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus. Ces servitudes sont précisées en annexe du présent dossier de PLU (cf Annexes).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

1.1.1 Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier

1.1.2 Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.

1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UE2.

1.1.4. Les activités industrielles.

1.1.5. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, sauf si elles sont liées à la nature ou la destination des équipements et des services.

1.1.6. Les activités artisanales incompatibles avec les vocations définies dans l'article UE2 et celles susceptibles d'entraîner pour le voisinage des nuisances ou des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1.1.7 Sous réserve des dispositions de l'article UE2, toute autre utilisation ou occupation du sol est interdite.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**2.1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol à usage :**

2.1.1 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ;

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

2.1.3 - Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone

2.1.4 - Les constructions et installations à usage d'animation et de loisirs ;

2.1.5 - Les constructions et installations à usage d'équipement touristique .

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

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 16 mètres de la limite de la Route Nationale et à 12m du boulevard du Gal de Gaulle, de la rue Amédée Fengarol, de la rue St-Jean et de la RD 115.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.3 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites des cheminements réservés aux piétons.

6.4 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou des limites séparatives de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

N'est pas règlementé.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, les hauteurs des constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé ne sont pas définies.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1 - Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intègreront.

Les projets seront soumis à l'agrément préalable de l'urbaniste-conseil de la ville qui pourra s'y opposer si leur réalisation compromet le site ou le caractère des lieux.

11.2 - Toute surcharge architecturale non justifiée est interdite ainsi que la mise en œuvre d'une architecture de pastiche.

11.3 - Les constructions et installations sur rez-de-chaussée transparent (dites sur pilotis) sont interdites.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Les espaces libres, plantations et obligation de planter

Les espaces libres sont plantés sur 60 % minimum de leur surface.

13.2.1 - Aucun arbre existant ne devra être abattu en dehors de l'aire de construction, à moins qu'il ne soit situé à moins d'un mètre de la limite de cette aire ou s'il est considéré comme gênant. Dans ce cas, son abattage devra être autorisé expressément par l'arrêté du permis de construire ou l'accusé de réception de la déclaration préalable.

Les arbres morts ou abattus par nécessité doivent être immédiatement remplacés nombre par nombre, de préférence par des sujets de même espèce.

13.2.2 - Les parties non construites ne peuvent rester en friche ; les parties inesthétiques des édifices ou des aménagements, doivent être dissimulées aux regards par des plantations appropriées et suffisamment denses. Il en est ainsi notamment de tous les équipements utilitaires, des annexes et des garages, implantés dans les espaces libres.

13.2.3 - Le pétitionnaire sera tenu de présenter en même temps que le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable, le programme de plantations et d'équipements des terrains non bâtis.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

**Il est fixé à 0,25, en zone UE.**

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Caractère de la zone

La zone UP traduit les ambitions affichées sur le secteur de la rade du Moule concernant l'unité portuaire mixte équipée pour l'accueil des embarcations de pêche, mais également des unités de plaisance et des activités nautiques (kayak, ...).

La zone UP couvre un secteur de belle surface présentant des possibilités d'aménagement et d'extension de nature à contribuer à l'animation du port et favorisant de nouvelles relations avec le centre urbain via l'ouverture de nouvelles liaisons vers la mer et un traitement approprié de la façade maritime.

### SECTION I

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol sans rapport avec la destination portuaire. Sont notamment interdites :

- 1.1.1 Les affouillements et exhaussements de sol, sauf impératifs techniques à justifier
- 1.1.2 Les terrains de camping caravanage et le stationnement de caravanes.
- 1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UP2.
- 1.1.4. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, sauf si elles sont liées à la nature ou la destination des équipements et des services.
- 1.1.5. Les activités artisanales incompatibles avec les vocations définies dans l'article UP2 et celles susceptibles d'entraîner pour le voisinage des nuisances ou des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.1.7 Sous réserve des dispositions de l'article UP2, toute autre utilisation ou occupation du sol est interdite.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol qui ont un lien avec les activités portuaires et maritimes ci-après définies :

- 2.1 - Les constructions à usage d'activités portuaires et maritimes ;
- 2.2 - Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et d'administration ;
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles compatibles avec la vocation portuaire à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou d'incommodités fortes pour le voisinage.
- 2.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public ou privé.
- 2.5 - Les stations d'avitaillement en carburant des navires et les dépôts liés à leur exploitation sous réserve de dispositions particulières pour limiter risques et nuisances.
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement liées à la nature ou à la destination des équipements et des services.
- 2.7 - Les installations classées liées aux activités portuaires et dont le degré de nuisance est compatible avec le caractère de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, dans la zone UP, du fait de la définition du quartier du Port, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 3. ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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

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

#### 2. Voirie

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

### ARTICLE UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement

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

#### 3. Eaux pluviales

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

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

#### 4. Autres installations techniques

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

### ARTICLE UP 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

L'implantation des constructions sera conforme au plan d'organisation du port approuvé par délibération du conseil municipal.

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

L'implantation des constructions sera conforme au plan d'organisation du port, approuvé par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance entre deux constructions sera fixée par le plan d'organisation du port, approuvé par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 70%.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition de la hauteur**

La hauteur de la façade est la distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol.

### **10.2 - Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions sera définie par le plan d'aménagement du secteur d'étude conformément à l'article L151-41.5 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

11.1 - Par leur situation, leur dimension, leur architecture ou leur aspect extérieur, les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain auxquels ils s'intégreront.

11.2 – Compte-tenu de la localisation de la zone et de son exposition, les constructions doivent bénéficier d'une parfaite intégration dans la composition urbaine du bourg et respecter l'échelle des lieux.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1 - Dispositions générales**

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

### **12.2 - Nombre de places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement à déterminer est fonction de la destination des constructions ou des activités qu'elles abritent. Il est fixé pour chaque construction par le plan d'organisation du port, approuvé par délibération du conseil municipal.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement ou au stockage doivent être aménagés et plantés sur 60 % minimum de leur surface.



#### ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### Caractère de la zone

La **zone UT** a une vocation économique orientée sur le tourisme. Elle réunit les terrains littoraux des Alizés en arrière de la plage municipale du Moule et de la Baie du Moule située à l'entrée Ouest de l'agglomération, dont la destination touristique est mise en évidence par les premières installations hôtelières.

La **zone UT** tend à créer dans ces espaces un pôle de vie caractérisé par un niveau d'animation suffisamment élevé, une diversité des formes et des densités des produits d'hébergement en lien direct avec le centre et les quartiers d'habitation qui la jouxtent.

La **zone UT** englobe des occupations et utilisations du sol liées au développement et à la promotion des activités touristiques, para-touristiques, voire résidentielles. De par leur situation privilégiée, ces terrains sont destinés à recevoir des implantations touristiques de moyenne densité et de faible hauteur. En effet le traitement urbanistique et architectural doit assurer à ces ensembles une intégration optimale vis-à-vis de la qualité environnementale dans laquelle ils viennent s'implanter.

La **zone UT** comprend un **secteur UTd** sur Damencourt, destiné à accueillir une zone mixte d'habitat résidentiel, d'unités hôtelières et para-hôtelières.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites :

- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

#### ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

2.1 - Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

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

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

## **SECTION II**

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

#### **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 – Par rapport aux voies, les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à huit mètres de l'axe des voies. Toutefois dans les lotissements existants, l'implantation des constructions se fait dans les conditions fixées par le plan ou le règlement correspondant.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

6.3 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites des cheminements réservés aux piétons.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou des limites séparatives de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 65% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 - Définition de la hauteur**

10.1.1 - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

##### **10.2 - Hauteur maximale**

###### **10.2.1 - Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2, et ne peut excéder 10 mètres.

## **10.2.2 - Dispositions particulières au secteur UTd**

10.2.2.1 - La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres et ne peut dépasser un niveau.

10.2.2.2 – Toutefois, dans le cas où la pente du terrain est supérieure à 20%, l'aménagement de deux sous-sols partiels est autorisé ; la surface de chacun des sous-sols ne pouvant excéder 70% de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment.

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales**

Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec les bâtiments avoisinants et compatible avec la bonne tenue de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

### **2. Façades**

Le traitement architectural des façades doit être homogène.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec ces dernières.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

### **3. Toitures**

Le traitement des toitures doit être homogène.

### **4. Clôtures**

Le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

## **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Il est fixé à 0,35, en zone UT.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

---

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

#### Caractère de la zone

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

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

La zone UX concernent des emprises foncières sur les secteurs de La Baie, de Gardel et de Bellevue. Elle constitue un pôle d'activités structurant situé en milieu rural et agricole, dont la nature des équipements suppose des adaptations spécifiques déclinées notamment sur les règles de hauteur.

La zone UX est en conséquence réservée exclusivement à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles et commerciales et est à même de favoriser une diversification et une promotion des activités de production.

La zone UX comprend des secteurs UXd destinés à l'accueil d'activités économiques, de commerces, d'artisanat et de services liés à l'animation économique et urbaine du quartier de Damencourt.

\*

#### SECTION I

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

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

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, peuvent constituer une gêne ou un danger pour les secteurs avoisinants.

##### 1.1 – Dispositions générales

Sont notamment interdits :

- 1.1.1 les constructions à usage d'habitation ;
- 1.1.2 les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- 1.1.3 les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- 1.1.4 les carrières.

##### 1.2 – Dispositions particulières aux secteurs UXd

Outre les constructions et installations mentionnées au §1.1, sont également interdits :

- 1.2.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles
- 1.2.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts, non liés à une activité commerciale.
- 1.2.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

### **2.1 – Dispositions générales à l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UXd.**

#### **Peuvent être autorisés :**

- 2.1.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage de commerces ou de services
- 2.1.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts.
- 2.1.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.
- 2.1.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.
- 2.1.5 - Les constructions et les équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique; professionnel ou de recherche, ainsi que les constructions à caractère culturel (musée) ou destinée à la promotion des productions.

### **2.2 – Autorisations sous conditions**

- 2.2.1 - Les occupations et installations mentionnées ci-dessus sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation ou l'utilisation du sol concernant l'hygiène industrielle et des dispositions pour éviter le risque et la propagation des incendies et des nuisances.
- 2.2.2 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

### **2.3 – Dispositions spécifiques aux secteurs UXd.**

#### **Sont notamment autorisés :**

- 2.3.1 - Les constructions et installations abritant des activités économiques, de services, artisanales et commerciales.
- 2.3.2 - Les logements (renvoyés à l'étage), s'ils sont liés et nécessaires à l'activité inscrite en rez-de-chaussée.
- 2.3.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.
- 2.3.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

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

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures et déchets.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1 aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code Civil.

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation. Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.4 - Les sorties particulières doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres et adaptée aux véhicules qui l'empruntent, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.4 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée pour l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble unité foncière - circulation générale.

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

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est reliée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.

4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.

4.4 - En cas d'absence de réseau d'assainissement séparatif, aucune construction ou installation ne sera autorisée.

4.5 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.6 - L'évacuation des eaux usées industrielles par le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement approprié.

4.7 - Les divers dispositifs permettent un raccordement aux réseaux à venir; un délai de deux ans est admis entre la mise en service du réseau et le raccordement de l'installation ou de la construction à ce réseau.

4.8 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de tout nouveau programme de construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à une maison individuelle.

#### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

6.1 - Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe des voies publiques.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

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

7.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée sur une limite séparative sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent, et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyen, elles sont implantées de sorte que la distance horizontale, mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 6 mètres.

7.3 - Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 7.2 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

#### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance horizontale mesurée de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la plus élevée des façades.

Cette distance n'est pas inférieure à 4 mètres.



## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et le sol naturel.

### **10.2 – Dispositions générales**

Compte tenu de la nature des bâtiments et des édifices ainsi que des activités admises, il n'est pas fixé de plafond de hauteur.

### **10.3 - Dispositions particulières**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale admise est limitée à 3 mètres.

### **10.3 - Dispositions particulières aux secteurs UXd**

#### **10.3.1 – Secteur UXd1**

La hauteur maximale admise est limitée à 5,5 mètres (R+1) ; des détails architecturaux ponctuels s'élevant sur trois niveaux (R+2) pour une hauteur limitée à 9 mètres seront admis si leur emprise totale ne dépasse pas 20% de la surface de la toiture.

#### **10.3.2 – Secteur UXd2**

La hauteur maximale admise est limitée à 11 mètres (R+1+c).

#### **10.3.3 – Secteur UXd3**

La hauteur maximale admise est limitée à 6 mètres (R+c).

#### **10.3.4 – Secteur UXd4**

La hauteur maximale admise est limitée à 8 mètres (R+1).

#### **10.3.5 – Secteur UXd5**

La hauteur maximale admise est limitée à 11 mètres (R+1+c).

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications de bâtiments existants, ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **11.2 - Dispositions quant à la forme des constructions**

#### **11.2.1 - Façades**

11.2.1.1 - Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

11.2.1.2 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, brique creuses, est interdit. Les imitations de matériaux : fausses briques, faux bois, sont interdites.

11.2.1.3 - Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.

11.2.1.4 - Au-delà de 15 mètres de longueur, des décrochements dans les façades peuvent être imposés.

### **11.2.2 - Clôtures**

11.2.2.1. Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.2.2.2. La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsque celles-ci répondent à des impératifs tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou au caractère des installations.

11.2.2.3 .Les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

### **11.2.3. Enseignes**

Les enseignes et panneaux publicitaires sont autorisés à condition que leur aspect et leur dimension ne risquent pas de compromettre l'environnement urbain et naturel proche.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle ou dans les emplacements réservés à cet effet.

12.2 - Les aires de stationnement et d'évolution situées à l'intérieur de la parcelle sont calculées en fonction de :

- de l'activité exercée ;
- du nombre d'employés ;
- de la clientèle ;
- de l'importance et de la destination des équipements sociaux, administratifs, services privés et services publics.

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

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

13.2 - Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié sur rue sont plantés.

13.3 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre véhicules.

13.4 - En plus des espaces visés ci-dessus, 10% de la surface de l'unité foncière doit être plantée.

13.5 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer, ou à reconstituer.

13.6 - Un aménagement paysager comprenant des plantations et (ou) des espaces verts en totalité ou mixtes associant un traitement minéral et un traitement végétal doit être prévu pour les installations classées ou non classées et pour les installations et ouvrages à caractère technique.

## ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

### 14.1 – Dispositions générales à l'exception du secteur UXd

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

### 14.2 – Dispositions particulières aux secteurs UXd

14.2.1 – Dans le secteur UXd1, le coefficient de biotope est fixé à 0,05.

14.2.2 – Dans le secteur UXd2, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

14.2.3 – Dans les secteurs UXd3 & UXd4, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

14.2.4 – Dans les secteurs UXd5, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation. Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

La zone 1AU recouvre des terrains peu ou pas urbanisés et situés généralement en franges de zones urbaines dont le niveau d'équipements d'infrastructures et l'insuffisance de capacité de desserte ne permettent pas de construction immédiate.

La zone 1AU doit permettre de développer une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle de l'agglomération et de la commune du Moule. Elle doit participer au développement des fonctions d'habitat et d'équipement qui vise à conforter la dimension urbaine centrale de la commune et des pôles ruraux de développement, en ouvrant des perspectives d'accueil d'activités économiques, touristiques, en accompagnement de l'habitat résidentiel.

La zone 1AU a pour objet, par des opérations de petite et moyenne dimension, l'organisation du développement de l'agglomération principale dans sa périphérie immédiate et des zones de vie des sections communales.

Elle introduit une diversité de formes et de densités, et privilégie l'initiative privée en dehors des actions spécifiques de la collectivité en matière d'habitat social. Elle ouvre par ailleurs des perspectives d'accueil d'activités économiques, touristiques, en accompagnement de l'habitat résidentiel, et industrielles dans le site de Gardel notamment.

La zone 1AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attendant de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises. La zone 1AU est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La zone 1AU se décline à travers plusieurs secteurs dont les particularités s'expriment à travers la nature des occupations et d'utilisations des sols, la composition urbaine et les formes bâties privilégiées. L'aménagement de ces secteurs se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité :

- Le secteur 1AUB concerne les terrains d'assiette de la presqu'île de la Baie sur lesquels la Municipalité réaffirme la volonté d'y favoriser un développement touristique et résidentiel au travers de formes ambitieuses.

- Le secteur 1AUC concerne des îlots peu ou pas urbanisés, des secteurs de développement du centre ville du Moule où la mise en œuvre des principes de mixité et de diversité est recherchée dans l'objectif d'un renforcement du centre ville et de l'agglomération principale.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmé sur la base du dispositif réglementaire des zones UA & UB, caractérisées par une densité élevée, une implantation continue ou discontinue, ...

- Le secteur 1AUG correspond aux secteurs d'extension des pôles ruraux de développement caractérisés par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou spontané.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone UG.

- Le secteur 1AUPAT concerne le site de Néron, l'appareil industriel et l'ancienne habitation qui s'y sont inscrits. Ce secteur est destiné à la promotion patrimoniale du site et de ses dimensions plurielles (naturelle et paysagère, historique, ...). La Municipalité souhaite préserver ce lieu, le mettre en valeur afin de lui conférer une dimension culturelle, pédagogique et récréative, et y favoriser un développement touristique venant enrichir l'offre sur le territoire communal.

- Le secteur 1AUX constitue un secteur d'appui à la zone UX destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales. Ce secteur doit participer à affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre.

Compte tenu de son caractère stratégique lié à son positionnement et à son interface avec le territoire agricole dans le domaine de l'agro-transformation, l'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et en fonction des accès autorisés par les gestionnaires des différentes voies.

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

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

**1. Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception des secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUg & 1AUpat**  
Sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation

#### **1.2 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUc & 1AUg**

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

#### **1.3 – Dispositions particulières au seul secteur 1AUb**

- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- les carrières.

#### **1.4 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUpat**

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

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### **2.1 – Dispositions générales s'appliquant à l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception des secteurs 1AUb & 1AUx**

Les secteurs de la zone 1AU feront l'objet de projets d'aménagement proposés par les pétitionnaires et approuvés par délibération du conseil municipal, hormis pour les permis relevant de la compétence de l'Etat. Pour ces derniers, le projet d'aménagement fera l'objet d'un avis consultatif de la collectivité.

Les constructions et utilisations autorisées seront conformes au schéma de secteur / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

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

2.1.1 - Les constructions abritant des activités artisanales à condition qu'elles soient, par leur volume et leur aspect extérieur, compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'entraînent pas d'inconfort ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

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

2.1.3 - Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

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

2.1.5 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que le programme qui les contient se situe en dehors de l'emprise publique et a un caractère de service aux usagers automobiles.

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

2.1.7 - L'amélioration et l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m<sup>2</sup>).

## **2.2 - Dispositions particulières au secteur 1AUb**

Sont notamment admises :

2.2.1 – les constructions et utilisations à usage :

2.2.1.1 – de structures hôtelières ;

2.2.1.2 – touristique et para-touristique ;

2.2.1.3 – d'animation et de loisirs ;

2.2.1.4 - de services liés aux activités admises dans la zone;

2.2.1.5 - d'équipement collectif;

2.2.1.6 - d'habitation;

2.2.2 - les terrains aménagés en camping et caravaning.

## **2.3 – Dispositions particulières au secteur 1AUx**

Sont notamment admises :

2.3.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage de commerces ou de services

2.3.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts.

2.3.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2.3.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

2.3.5 - Les constructions et les équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique, professionnel ou de recherche, ainsi que les constructions à caractère culturel (musée) ou destinée à la promotion des productions.

2.3.6 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3. ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- 1.4. Tout accès sur la RN4 doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière de voies à grande circulation.

#### 2. Voirie

- 1.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- 1.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.
- 1.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 1.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

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

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

### ARTICLE 1 AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- 6.1 - Les constructions doivent s'implanter en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.
- 6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RN, à 16 mètres de l'axe des RD et à 12 mètres de l'axe de toute autre voie existante, modifiée ou à créer. Elles doivent s'inscrire en harmonie avec le retrait marqué par les constructions avoisinantes.
- 6.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.
- 6.4 - Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait de la limite des cheminements réservés aux piétons.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 – Dispositions générales

La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.



## **7.2 – Dispositions particulières au secteur 1Aux**

7.2.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée sur une limite séparative sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent, et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

7.2.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyen, elles sont implantées de sorte que la distance horizontale, mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 6 mètres.

7.2.3 – Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 7.2 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

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

### **8.1 – Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

### **8.2 - Dispositions particulières**

8.2.1 – Lorsque les façades en vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie à l'alinéa 8.1. peut être réduite de moitié ( $L \geq H/2$ ).

8.2.2 - Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ( $L \geq H/2$ ).

8.2.3 – En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Définition de la hauteur**

10.1.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

### **10.2 - Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUb & 1AUc**

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.

10.2.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 10 mètres.

10.2.3 - La hauteur indiquée ci-dessus peut être adaptée pour les constructions et installations hors normes.

### **10.3 - Dispositions particulières au secteur 1AUb**

10.3.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de six niveaux, soit R+5, et ne peut excéder 20 mètres.

### **10.4 - Dispositions particulières au secteur 1AUc**

10.4.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2, et ne peut excéder 10 mètres.

10.4.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 12 mètres.

#### 10.5 - Dispositions particulières au secteur 1AUx

Compte tenu de la nature et de la destination des bâtiments, il n'est pas fixé de plafond de hauteur.

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

#### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

---

## CHAPITRE XI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU concerne les secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs dont l'absence ou l'insuffisance d'équipements et de réseaux suppose une redéfinition d'ensemble en termes d'aménagement et d'organisation.

La zone 2AU constitue une zone destinée à être urbanisée à court, moyen ou long terme et correspond aux secteurs ou aux territoires retenus comme porteurs de développement et comme secteurs de projets dont la destination générale retenue dans le PADD vise à mettre en œuvre les principes de mixité urbaine et de diversité.

Les sites identifiés sont destinés à l'accueil d'importantes opérations de développement économique et urbain, nécessitant la définition préalable d'un projet d'aménagement et d'urbanisme devant sous-tendre une opération d'aménagement d'ensemble.

Leur ouverture à l'urbanisation interviendra, en principe, à moyen ou long terme ; elle sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2 AU comprend des « secteurs de projet » dont la vocation est spécifique. Ces secteurs de projet sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'appui d'une opération d'aménagement ou d'une procédure de modification ou de révision du plan d'urbanisme.

- Le secteur 2AU<sub>b</sub> traduit les options d'aménagement et de développement retenues sur le site de Guénette-Morel-Portland sur le pôle Est de l'agglomération où des orientations novatrices ont été retenues par la commune. Le secteur a pour objet l'extension des fonctions urbaines en cours d'affirmation au sud de la RN4 à travers la réalisation d'équipements (collège, groupe scolaire), d'activités économiques (zone artisanale), de programmes de logements en mixité avec la fonction touristique développée depuis l'Autre-Bord. De fait, ce secteur correspond aux objectifs de redéploiement des fonctions urbaines et touristiques souhaités par la collectivité pour rééquilibrer l'offre urbaine et le confort d'habiter des populations inscrites à l'Est de la rivière d'Audoin.

- Les secteurs 2 AU<sub>r</sub> concernent des zones d'habitat informel dans laquelle le bâti existant présente un état généralement précaire voire insalubre et s'inscrit à proximité des secteurs urbanisés bien organisés et suffisamment desservis.

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

Ce secteur concerne notamment les secteurs de Damencourt, de Guénette, de Petite-Anse, de Petite-Guinée, dont l'occupation actuelle est caractérisée par une implantation anarchique de constructions souvent précaires. L'enclavement de certaines parcelles, la mauvaise desserte et l'insalubrité de ces zones suggèrent une réorganisation profonde de l'ensemble de ces secteurs, pour les intégrer réellement à l'agglomération.

L'ouverture à l'urbanisation est assujettie à la définition préalable d'un schéma d'organisation d'ensemble de leur périmètre et à la réalisation des équipements de viabilité rendus nécessaires par leur aménagement.

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

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les activités industrielles,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur la totalité du secteur couvert par la zone ou après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

13.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

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

13.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

##### **3.2 - Voirie**

13.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et des encombrants.

13.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

13.2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les conditions de desserte par les réseaux et les caractéristiques de ces réseaux sont précisées par les plans d'aménagement.

Toutefois, les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public et de téléphone sont ensevelis ou installés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux.

#### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

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

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

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

8.1 - La distance entre deux constructions se faisant face sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions comportant des vues directes ou obliques au sens du Code Civil, et quatre mètres si l'une des deux au moins ne comporte pas de vue. Dans ce cas, les façades latérales peuvent comporter des ouvertures de petites dimensions, n'offrant pas de vues directes et contribuant essentiellement à la ventilation.

8.2 - La distance minimale entre les façades latérales de bâtiments peut être ramenée à 2 mètres dès lors que ces façades ne comportent pas de vue directe. Dans ce cas, les façades latérales peuvent compter néanmoins des ouvertures de petites dimensions, n'offrant pas de vues directes et contribuant essentiellement à la ventilation.

8.3 - Les bâtiments annexes sont exclus du champ d'application du présent article.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de l'unité foncière

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

La hauteur maximale est déterminée selon la destination des constructions et le secteur de projet auquel elles appartiennent. Cette hauteur est définie dans le cadre du projet d'aménagement.

## **ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTERIEUR**

N'est pas règlementé

## **ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé

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

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,20.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

| Type de surface   | Valeur de pondération du Coefficient de Biotope |
|---|---|
| Revêtement imperméable pour l'air et l'eau :<br>Béton, bitume, ...                            | 0,00  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation :<br>Dallage sur sable, gravier, ... | 0,30  |
| Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation :<br>Dallage avec végétation         | 0,50  |
| Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max   | 0,70  |
| Pleine terre  | 1,00  |
| Végétalisation de murs  | 0,50  |
| Toiture plantée   | 0,70  |

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

Les **zones agricoles A** concernent les espaces naturels de la commune reconnus comme espaces de richesse économique en raison d'une part de la valeur agronomique des sols, d'autre part des potentialités importantes en matière de développement et de diversification des activités agricoles.

Il s'agit des espaces constituant le bassin cannier de l'Est de la Grande-Terre qu'il convient de protéger et de développer en raison de l'occupation et de la destination agricoles des terres, de leur capacité et de leurs potentialités, bénéficiant d'équipements hydrauliques pour l'optimisation des fonctions de production et d'équilibre du territoire.

Les **zones A** sont, de par leur vocation, soumises à des dispositions restrictives permettant de garantir leur protection telle que définie dans le PADD, conformément aux orientations du SAR. Compte tenu de leur valeur productive, ces espaces doivent être protégés de toute urbanisation susceptible de rentrer en concurrence avec leur vocation première.

En conséquence, seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives, sous réserve qu'elles s'édifient dans un strict respect des proportions et des caractéristiques architecturales traditionnelles.

Les **zones agricoles A** sont soumises à des dispositions restrictives quant aux possibilités d'occupation bâtie qui peuvent être précisées à travers quatre secteurs :

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

Le **secteur Ah** permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m<sup>2</sup>) ;

Le **secteur Ah** permet de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

- **Les secteurs de « lots-jardins » (Aj)** regroupent des espaces agricoles de petite dimension résultant des programmes de réinstallation dans le cadre de la réforme foncière.

- **Les secteurs de production (Ap)** sont caractérisés par des ensembles fonciers de grande tenue résultant pour une bonne part des opérations d'aménagement liées à la réforme foncière. Le secteur Ap concerne des zones agricoles protégées où la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.

- **Le secteur A<sub>ENR</sub>** est destiné aux activités liées à l'exploitation des énergies renouvelables.



## SECTION I

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

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

##### 1.1 – Dispositions générales à l'exception du secteur Ap

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite.  
Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

##### 1.2 – Dispositions particulières au secteur Ap

Sont interdites les constructions de tout type, quelles que soient leurs vocations.

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

##### 2.1 – Autorisations sous conditions - Dispositions générales à l'exception des secteurs Ah & Ap

- 2.1.1 - Les constructions et installations classées ou non classées liées à l'activité agricole ainsi que leurs adaptations, extensions, ou réfections.
- 2.1.2 - Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation sous réserve de la réglementation en vigueur les concernant et portant sur la mise en exploitation et la remise en état des sols.
- 2.1.3 - L'extension de constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 20 % de la surface de de plancher existante.

##### 2.2 – Dispositions particulières

###### 2.2.2 - Dispositions particulières au secteur Ah

Sont autorisées:

- l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation, identifiés dans les documents graphiques du règlement et figurant dans le répertoire des constructions d'habitation implantées en zone agricole (voir annexe 7 – *Inventaire du bâti en zone Ah*).
- la construction de nouvelles constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante

###### 2.2.3 - Dispositions particulières au secteur Ap

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

###### 2.2.4 – Dispositions spécifiques aux secteurs A<sub>ENR</sub>.

Sont admises dans le secteur A<sub>ENR</sub> :

- 2.2.4.1 - La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés à l'exploitation des centrales de production d'énergie renouvelable, dans la mesure où le site présente un faible potentiel agricole, et compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 2.2.4.2 - La création et l'extension des bâtiments et installations à destination industrielle, d'entrepôt, de services ou de bureaux liés au transport de l'électricité.

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

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire.

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. En l'absence de réseau elle sera desservie par captage, forage ou puits particuliers exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

##### 4.2.1 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau d'évacuation. En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

##### 4.2.2 - Eaux usées et vannes

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Toutefois la proximité du réseau public ou privé entraîne l'obligation d'évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé, en respectant ses caractéristiques.

### ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

#### 5.1 – Dispositions générales à l'exception du secteur A<sub>ENR</sub>

La superficie minimale d'installation (SMI) est fixée par le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (SDDSA) pour le département de la Guadeloupe et pour chaque nature de culture (article L.312-6 du Code Rural) et en fonction des préconisations de l'article A2 – Autorisations sous conditions : alinéas 2-2-1.

#### 5.2 – Dispositions particulières au secteur A<sub>ENR</sub>

Les dispositions énoncées au § 5.1 ci-dessus liées à la superficie minimale d'installation ne s'appliquent pas au secteur A<sub>ENR</sub>.

### ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 35 mètres de l'axe des routes nationales
- 16 mètres de l'axe des routes départementales
- 12 mètres de l'axe des autres voies

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à :

- trois (3) mètres pour les constructions à usage d'habitation
- cinq (5) mètres pour les autres constructions

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à (4) mètres.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception des secteurs Ah et A<sub>ENR</sub>**

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

### **9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah**

La surface de plancher maximale est fixée à :

- 150 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions à usage d'habitation.
- 60 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité.
- 250 m<sup>2</sup> pour les constructions vouées à l'hébergement touristique (gîtes).

### **9.3 - Dispositions applicables au secteur A<sub>ENR</sub>**

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 15% de la surface du terrain.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Les combles peuvent être rendus habitables.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres. Toutefois, lorsque le terrain présente une déclivité supérieure à 20 %, il peut être autorisé un sous-sol partiellement aménagé. Dans ce cas, la hauteur admise est fixée à 6 mètres du côté de la pente.

10.3 - Pour les autres constructions admises dans la zone, un aménagement de la hauteur fixée ci-dessus peut être autorisé.

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

**ARTICLE A 12. STATIONNEMENT**

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé

**ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE**

N'est pas règlementé

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

## CHAPITRE XIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone

Les **zones naturelles N** rassemblent les espaces écologiques de grande valeur qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités écologiques et paysagères. L'ambition de préserver la composition naturelle de ces milieux, sites et paysages remarquables répond aux préoccupations réglementaires exprimées au travers des articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme.

Les **zones naturelles N** couvrent des milieux différents qui selon leur valeur, leur sensibilité, leur environnement présentent des qualités, des vulnérabilités différentes. Les zones naturelles N reprennent chaque espace susceptible de faire l'objet de cette réglementation stricte comme les zones humides (mangrove, forêt marécageuse), les espaces littoraux, les unités écologiques qui ont fait l'objet d'inventaires ZNIEFF dans les Grands-Fonds par exemple, ..., à travers des périmètres visant la protection de ces écosystèmes.

Les **zones naturelles N** en privilégiant la pérennité des unités naturelles et paysagères interdit toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de leur porter atteinte.

Elles n'excluent cependant pas les aménagements permettant l'ouverture de ces territoires à des activités récréatives, de promenade, sportives, ... si la fréquentation ainsi permise est compatible avec la sensibilité et la fragilité des milieux.

Le **secteur Npat** correspond au site littoral de Sainte-Marguerite dont la dimension patrimoniale est liée au cimetière d'esclaves mis à jour dans les années 1990.

La **zone N** contient un **secteur Nt** qui correspond au littoral de l'Autre-Bord.

#### SECTION I

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

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

Sous réserve des exceptions prévus à l'article N2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article N2.

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

###### 1. Dans l'ensemble de la zone N:

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

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

### **2. Dans le seul secteur Npat**

Sont autorisés les aménagements destinés à mettre en scène le caractère mémoriel du site, sous réserve que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère et la composition des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

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

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

- La réfection des bâtiments existants ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions, installations et ouvrages existants ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ou milieux concernés, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers pédestres et équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations à vocation de structure d'accueil touristique, de prestations culturelles, d'animation et de loisirs, sous réserve que leur implantation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité patrimoniale, architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation du milieu naturel ;
- La réhabilitation des constructions et ouvrages à caractère patrimonial.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les locaux et installations répondant aux exigences en matière d'hygiène et de sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables pour la fréquentation du public.

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Toute construction ou installation est desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1, aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation. Les sorties de véhicules s'effectuent en marche avant.

3.4 - Les voies sont bordées de plantations, et notamment de haies vives.

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

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

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

N'est pas règlementé

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1 - Les constructions et installations sont implantées à au moins 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.
- 6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres de la limite du domaine public lacustre, du rivage marin, des berges de rivières, des talus de ravines.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Une distance égale à au moins 5 mètres sépare les constructions.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

N'est pas règlementé

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations n'ont qu'un niveau, leur hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,5 mètres.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- 11.1 - Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants ne doivent pas porter atteinte au caractère du site auquel ils s'intégreront.
- 11.2 - Tout projet de construction devra être validé par les services compétents de la Municipalité.
- 11.3 - Les clôtures sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.



## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2.50 m et une longueur de 5 mètres non compris les accès pour les constructions individuelles et une superficie de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès pour les constructions à usage collectif.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres, plantations et obligation de planter

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

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE VII**  
**GLOSSAIRE**

**Alignement :**

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

**Annexe (construction) :**

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

**Coefficient de Biotope**

Introduit par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, le coefficient de biotope décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

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

**Destination de la construction :**

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

**Emprise au sol :**

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

**Espace libre :**

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

**Extension :**

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

**Façade :**

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

**Limite séparative :**

Limite entre deux terrains (voir ce mot) contigus ayant des propriétaires différents.

**Marge de recul :**

Distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement ou la limite séparative (voir aussi retrait).

**Modénature :**

Proportions, et dispositions des divers éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction : rythme des percements, débords et retraits horizontaux et verticaux, balcons, loggias, galeries.

**Parcelle :**

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

**Ruine :**

Construction ayant perdu un cinquième de ses murs et la moitié de sa toiture.

**Saillie :**

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert)

**Surface de plancher:**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Terrain (ou unité foncière) :**

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire. Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

## DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné .....

.....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare (cocher la case correspondante) :

- Ne pas être assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire.
- Etre assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire :

Déclare, le cas échéant, verser à .....

La somme de ....., au titre de commissions, frais ou honoraires ou autres.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

*« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société*

*Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.*

*Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».*

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à ....., le .....

Signature

Mme/Mr.....

Né(e) le \_\_/\_\_/\_\_

Adresse : .....

.....

ETUDE .....

**Objet : offre d'acquisition dans le cadre d'une procédure de redressement/liquidation judiciaire**

Je soussigné(e) ..... souhaite par la présente soumettre une offre d'acquisition effectuée dans le cadre d'un(e) redressement/liquidation judiciaire **concernant l'acquisition du (type et adresse)**.....

**comprenant l'intégralité de ses actifs, ACTIVITE :** .....

La présente proposition est formulée pour le compte d'une société (en cours de constitution/constituée) dont les caractéristiques principales seront les suivantes :

NOM : .....

FORME JURIDIQUE : .....

CAPITAL SOCIAL : .....€

SIEGE SOCIAL : .....

Le repreneur envisage de faire dudit bien : .....

Le repreneur entend faire son affaire personnelle de toutes autres charges liées à la reprise de ces reprises.

Le prix de cession proposé est de .....  
(chiffres+lettres)

Le prix de cession sera réglé selon les modalités suivantes :

- Au comptant à concurrence de .....€
- Un chèque de .....€, représentant un acompte de x% du prix proposé, est remis à titre de garantie de l'exécution de la présente offre.

D'autre part, il est joint en annexe :

- La déclaration d'identité, d'indépendance du candidat et de sincérité du prix
- Attestations bancaires certifiant l'existence d'une provision suffisante pour réaliser la cession
- Un chèque représentant x% de la cession
- Copie de la pièce d'identité du repreneur
- Extrait Kbis et statuts

Fait à .....

Le \_\_/\_\_/\_\_

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS EN APPLICATION  
DE LA LOI TRACFIN

Questionnaire acquéreur

Dossier : .....

Procédure : Redressement/Liquidation/Liquidation simplifiée

Nom et Prénom de l'acquéreur : .....

Adresse : .....

Date et lieu de naissance : \_\_/\_\_/\_\_\_\_ à ..... (\_\_\_)

Nationalité : .....

Quelle est l'origine des fonds qui vont servir à l'acquisition du bien ?

.....

Dans quel but envisagez-vous d'acquérir ce bien ?

.....

Possédez-vous un ou plusieurs comptes bancaires à l'étranger ? .....

Si oui, Dans quels pays ?.....

Dans le cadre de votre activité, réalisez-vous des transferts de capitaux depuis l'étranger ? .....

Ou vers l'étranger ? .....

Êtes-vous titulaire de cartes(s) bancaires(s) prépayée(s) ? .....

Si oui, indiquez le numéro de(s) carte(s) ainsi que le nom de l'établissement :

.....

Je certifie l'exactitude des renseignements fournis dans ce document

Fait à .....

Le \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Signature

