

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application des dispositions de la Loi d'Orientation Foncière du 31 décembre 1967, du Décret n° 70 - 1016 du 28 octobre 1970 relatives aux plans d'occupations des sols, de la Loi du 16 juillet 1971 rendant applicable dans les départements d'outre mer la Loi du 31 décembre 1967, des Lois n°83 - 8 du 7 janvier 1983 et n° 83 - 663 du 22 juillet 1983 et du Décret n° 83 - 813 du 9 Septembre 1983.

ARTICLE I - CHAMP D'ACTION TERRITORIAL DU PLAN

- I-1.** Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public et s'appliquent au territoire communal de BAIE-MAHAULT.
- I-2.** Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation du sol, en particulier aux constructions nouvelles, travaux d'aménagement de constructions existantes, annexes de bâtiments ou installations dépourvues de fondations.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- II-1.** Sauf prescription de dispositions plus contraignantes introduites par le présent règlement, les lois et réglementations en vigueur demeurent applicables.

Les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-3.2, R. 111- 4, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15 et R. 111-21 du chapitre 1^{er} « Règles générales de l'Urbanisme » du titre 1^{er} du Code de l'Urbanisme restent applicables (article R. 111-1).

En application de ces dispositions, un permis de construire sur des terrains composant notamment des risques naturels même classés en zone urbaine peut être refusé.

- II-2.** S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols visées aux articles R 126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme. .
- II-3.** Le présent règlement ne porte pas atteinte aux plans et cahiers des charges de lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du plan d'occupation des sols. Néanmoins, les dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

ARTICLE III -DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en deux catégories de zones, en application de l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme :

- zones urbaines
- zones naturelles ou non équipées

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

A l'intérieur de certaines d'entre-elles 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 complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

A. ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont au nombre de neuf et désignées par la lettre U suivie d'un indicatif. Elles recouvrent les parties de la commune déjà urbanisées, les parties équipées ou qui le seront à court terme.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones urbaines sont regroupées dans le **Titre II** du présent règlement.

Suivant leur affectation principale, on distingue :

1. Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipement au nombre de 5 dont les trois premières sont les éléments essentiels de l'agglomération principale de BAIE-MAHAULT:

- **les zones UA - UB - UC** remplissent les fonctions de centralité propres à l'ensemble Centre-Bourg (UA) et Belcourt I (UB vocation équipement ,UC vocation habitat) ;
- **les zones UD** disposent de fonctions relais dans les principales sections de la commune et sont en partie constituées de noyaux denses résultant de programmes publics d'habitat décentralisés ;
- **les zones UE** ont un caractère résidentiel prédominant et s'inscrivent en périphérie Est de l'agglomération et dans certaines sections (La Retraite, Plaisance).

2. Les zones urbaines à vocation spécifique, notamment d'équipement, **classées UF**

- emprises militaires de La Jaille
- centre de Télécommunications de Destrellan

3. Les zones urbaines à vocation économique, au nombre de trois (3), de dimensions régionales et locales :

- **la zone UP** correspond au site portuaire et industriel de la Pointe Jarry et porte sur les installations existantes et les aménagements programmés pendant la durée du POS ;
- **la zone UX** s'appuie sur les pôles d'activités de production, d'échanges et de de Jarry - Houelbourg et sur les noyaux constitués le long de la RN 1 et à Beausoleil ;
- **la zone UY** se base sur la promotion des activités tertiaires et des services autour de l'échangeur de Destrellan.

B. ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont regroupées en quatre catégories et désignées par la lettre **N** suivie d'un indicatif.

Les dispositions qui s'appliquent aux zones naturelles figurent dans le **Titre III** du présent règlement.

Les zones naturelles comprennent :

- les zones d'urbanisation future (**NA**)
- les zones d'habitat diffus (**NB**) du monde rural
- les zones de potentialités et de productions agricoles (**NC**)
- les zones naturelles de valeur écologique (**ND**)

1. Les zones d'urbanisation future NA correspondent aux espaces choisis pour organiser le développement de l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Ces zones peuvent être mobilisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction qui traduisent réglementairement les options et les orientations arrêtées dans le Plan d'Occupation des Sols.

Compte tenu de la portée de ces orientations une classification des zones NA suivant la destination des sols et le mode opérationnel est établie. On distingue ainsi ;

1.1. ZONE INA à vocation de développement urbain à moyen et long terme, destinée à renforcer la trame de l'agglomération :

- elle porte sur les périmètres de Trioncelle, Destrellan, Blachon-Pika, Moudong- Sud ;
- elle dispose de vocations spécifiques précisées dans le règlement et comprend ainsi des secteurs :
 - la fonction Equipement de Convenance Nord (**I NA e**)
 - la fonction Activités de sports et de loisirs (**I NA s**)
 - la fonction Commerciale et Tertiaire (**I NA y**)
 - la fonction Economique (**I NA x**)

Les zones et secteurs I NA sont soumis à la procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

1.2. ZONE II NA à vocation d'habitat située en périphérie de l'agglomération et dans les sections principales de la commune. Leur aménagement fait l'objet d'initiative et d'une promotion publiques (**Secteur II NA a**) ou privées (**Secteur II NA b**) : opérations de lotissement ou de construction). Elle présente une vocation spécifique d'équipement (**II NA s**)

1.3 Zone III NA à vocation en prolongement et en renforcement des pôles d'activités existants. Elle porte sur les unités structurées autour des grands équipements :

- ZAC de Houelbourg , lotissement du Port Autonome, Moudong Centre
- Secteur RN 1 à fonction économique et commerciale.

La procédure d'aménagement de la zone III NA est la Z.A.C.

2. Les zones d'habitat diffus de caractère rural NB intègrent l'habitat linéaire ou dispersé des sections qui accompagnent les activités agricoles (NC) ou qui complète l'urbanisation des hameaux.

3. Les zones agricoles NC couvrent l'ensemble du patrimoine foncier mis en valeur et présentant de réelles potentialités de production et d'exploitation. Compte tenu

de la structure parcellaire, des programmes d'encadrement qui les intéressent, on distingue :

- 3.1. ZONE I NC** correspondant aux parties du territoire reconnues pour leur valeur agronomique. Elle est classée comme potentialité économique.
- 3.2. ZONE II NC** correspondant aux espaces constitués de petites exploitations qu'il y a lieu de préserver du fait de la structure foncière et de l'unité géographique qu'elles représentent.
- 4. Les zones naturelles soumises à protection ND** qui couvrent les grands ensembles naturels du Nord de la commune caractérisés par la couverture boisée, les mangroves et marécages (**I ND**), le littoral marin des Grand et Petit Cul de Sac Marin (**II ND**) ou de la bande des cinquante pas géométriques .

C. EMPLACEMENTS RESERVES

- 1.** Les emplacements réservés figurent en annexe du présent règlement avec indication de leurs destination, superficie et bénéficiaire.

Chaque emplacement est indiqué par un numéro figurant également sur les documents graphiques.

- 2.** « Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan d'Occupation des Sols dans les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts ». (article R 123-32, alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme).
- 3.** Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation du Sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et , le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation . (article R 123-22, alinéa 2 (2°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures peuvent être admises pour des terrains et certains modes et conditions d'utilisation du sol lors de l'application des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2 de ces règlements.

Des adaptations peuvent également être envisagées lorsqu'il s'agit de constructions hors normes (pylônes, lieux de culte, équipements sportifs...).

Les dispositions de la Loi portant réforme de l'urbanisme (article 1^{er}) reprises à l'article L 123-1 avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme ont défini le cadre général de ces possibilités :

- « Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».
- S'agissant de travaux sur des bâtiments existants , il est précisé que « lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».