

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

Caractère de la zone

I La zone I NA traduit dans le règlement les options de développement et d'organisation de l'agglomération de Baie-Mahault et dispose de **fonctions de centralité, d'habitat et d'équipement**.

La zone I NA est une zone d'urbanisation future dont les caractéristiques (superficie, localisation) et la destination première résultent d'une approche du développement de l'agglomération de Baie-Mahault dans une perspective de moyen – long terme.

Le schéma de développement urbain place cette agglomération dans une situation de carrefour des flux de circulation et d'échanges entre la Basse-Terre et la Grande-Terre et propose des possibilités d'aménagement suffisamment dimensionnées pour répondre à la stratégie du S.D.A.U. de la région pointoise : en faire notamment un pôle d'équilibre fonctionnel doté de vocations urbaines, complémentaire de « l'ensemble Pointe – à – Pitre – Abymes », en liaison avec les autres agglomérations de l'aire du S.D.A.U. (polycentrisme) . Aussi à partir de la vocation d'habitat , consécutive à l'appartenance au bassin d'emploi de la région urbaine et dont les dernières réalisations sont illustrées par l'aménagement de la zone de Belcourt I, la zone I NA est appelée à accueillir :

- des activités économiques, qui participent à la mutation locale (pôle agricole et cannier, glissement vers les activités de transformation et de service) ;
- des équipements collectifs de dimension départementale et régionale ;
- des équipements spécifiques.

II La recherche d'un développement polarisé passe nécessairement par une différenciation des vocations urbaines : effets de seuil, aires d'influence et de chalandise, dimensionnement du bassin d'habitat.

Dans ce but , la zone I NA comprendra des secteurs dont la destination principale est rendue par la localisation par rapport au centre urbain (centre ancien + Belcourt) et aux infrastructures primaires RN 1- RN 2).

La traduction en terme de zonage est la suivante :

A. ZONES I NA

Sont concernées par un développement urbain à moyen long – terme :

- 1. La zone de TRIONCELLE** a pour objet l'extension des fonctions de centralité : habitat, équipements d'agglomération principalement. Elle doit favoriser le développement du centre vers l'Est grâce à une transition urbanistique et architecturale maîtrisée, un

habitat de qualité, des équipements communaux (enseignement, sports, loisirs, espaces verts) rendus par la croissance démographique, la nécessité de raccrocher au centre l'habitat résidentiel de La Jaille et Destrellan. A terme, la zone I NA de Trioncelle sera reliée à la rocade nord, soit directement avec Abymes.

- 2. La zone de BLANCHON – PIKA** au carrefour de la RN 2 et du chemin de Blachon, est réservée à une vocation d'habitat dont les réalisations doivent marquer la « porte » sud-ouest de l'agglomération. Elle se caractérise par une diversité des formes et des densités du bâti. Elle est concernée par le projet de création du parc d'exposition et du parc floral.
- 3. La zone de MOUDONG SUD** au carrefour de la RN 1 et de la RN 10 illustre l'évolution de l'agglomération vers le Sud en limite avec la commune de Petit- Bourg. Cette évolution déjà entamée par l'opération d'habitat social de Moudong Nord, autorise une destination d'habitat et d'équipements d'accompagnement (services, petits commerces, plaines de jeux). En limite de voie compte tenu des nuisances engendrées par circulation, la zone peut accueillir des activités économiques non polluantes (services, bureaux, commerces).
- 4. La zone de DESTRELLAN SUD**, au droit de l'échangeur de Destrellan, comprend les terrains de l'ancien lycée agricole. Son affectation -habitat et équipements structurants- vise à créer dans ce site un pôle urbain de qualité associant habitat de formes différenciées et de densités modulées et équipements de nature administrative, services publics et services privés. Elle renforce le principe de polarisation accordé au carrefour et doit accentuer la diversité des fonctions de l'agglomération : hauteur, volume des constructions, équipements d'accompagnement de dimension communale.

B. SECTEURS DE ZONES

En raison, soit de la destination particulière arrêtée par la collectivité, soit du contenu des programmes d'aménagement et de construction dont la réalisation est en cours ou inscrite dans une perspective de court moyen- terme, des secteurs de zone ont été définis, leur objet étant de mettre en œuvre une composition structurée de l'agglomération élargie.

- 1. Le secteur INAs de GOURDE LIANE** est réservé à l'accueil d'installations et d'équipements de sports et de loisirs, dont le vélodrome régional.
- 2. Le secteur INAE de GOURDE LIANE- CONVENANCE** traduit les perspectives communales en matière d'équipements (communaux ou régionaux) dont la portée est celle de la région urbaine pointoise. Le projet d'un hippodrome communal s'inscrit dans ce site. Le secteur marque en même temps une rupture physique entre zones d'habitat et d'activités de l'agglomération et sections rurales du Sud-Ouest.
- 3. Le secteur INAY de DESTRELLAN** a une vocation essentielle de services, rendue par la proximité de l'échangeur et illustre la volonté de tirer profit des flux de circulation et d'échanges. Le secteur accueille ainsi des équipements de commerces, des activités de services et des équipements à vocation multiple (accompagnement, loisirs) de dimension régionale.

C. RESTRUCTURATION URBAINE : SECTEUR INAA

Le développement du centre ancien de Baie- Mahault, la poussée urbaine de la commune en général, le processus de rénovation urbaine dans la région pointoise ont été accompagnés par un mouvement non maîtrisé d'habitat de fait. Cet habitat est

localisé spatialement et tranche, par la situation de son bâti, sa structure et ses perspectives limitées d'intégration, avec les quartiers nouveaux du centre (Belcourt).

L'habitat se caractérise par une inorganisation de l'occupation des terrains, une précarité voire une insalubrité du bâti qui résultent de l'absence de maintenance des constructions légères et aménagées, de l'environnement urbain (absence d'équipements de desserte, terrains enclavés).

Dans la perspective d'agglomération, les secteurs de CAFE et de PETIT CLAIRON , parties composantes du centre ancien, le secteur de TERRAIN AGATHON au droit de l'échangeur de Jarry, doivent à terme constituer de noyaux urbains homogènes parfaitement intégrés dans la composition de l'agglomération . L'accent est mis, notamment, sur les équipements de desserte, la mise en œuvre de services privés et publics, l'aspect extérieur des constructions.

Le secteur INAA fait l'objet en conséquence d'une opération concertée de résorption de l'habitat insalubre (R.H.I.).

III. La mobilisation des potentialités et des atouts de sites doit être organisée et maîtrisée (mode opérationnel, principes d'aménagement, complémentarité).

La zone INA ainsi que les secteurs doivent s'intégrer dans la composition urbaine de la commune. Pour permettre un insertion parfaite, leur aménagement devra prendre en compte les données des sites, les caractères bâtis et naturels des lieux environnants, les plantations existantes, et mettre en œuvre des mesures pour préserver l'environnement..

Quels que soient les principes et les actions qu'appellent les futurs programmes d'aménagement, ces derniers doivent être conçus de manière cohérente et équilibrée. Aussi, les unités foncières concernées sont inconstructibles avant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du plan d'occupation des sols.

Le secteur INAY a fait l'objet de la procédure de concertation prévue aux articles L. 300-1 et L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur ne pourront faire l'objet d'autorisations que sous réserve de l'application des dispositions des articles INA 3 et INA 4 du présent règlement I NA.

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

ARTICLE I NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

§2. Autorisations

A. ZONE INA – SECTEUR INAA

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - de commerce, de dépôt ou d'entrepôt,
 - de bureau ou de service,
 - d'équipements collectif,
 - hôtelier et para – hôtelier,
 - d'animation et de loisirs
 - d'activités artisanales ;
2. Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités ;
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être créés dans la zone ou dans le secteur ;
4. Les installations et travaux divers ;
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

B. SECTEUR INAE

1. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif à vocation sportive, culturelle et socio – éducative ;
 - d'équipement collectif à vocation de loisirs et d'animation ;
2. Les constructions à usage d'habitation et les lotissements de même nature ;
3. Les constructions à usage hôtelier et para- hôtelier ;
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur ;
5. Les installations et travaux divers.

C. SECTEUR I NAs

1. Les constructions et installations à vocation :
 - d'équipement collectif, sportif, culturel et socio- éducatif,
 - d'équipement collectif de loisirs et d'animation ;
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans le secteur ;
3. Les constructions à usages d'habitation et à usage d'hébergement liées aux activités admises dans le secteur ;
4. Les installations et travaux divers.

D. SECTEUR I NAY

1. Les constructions à usage :
 - de commerce,
 - de bureau et service,
 - d'animation et de loisirs ;
2. Les constructions abritant des activités artisanales et industrielles ainsi que celles abritant des activités de services spécialisés ;
3. Les dépôts et entrepôts ;
4. Les constructions et équipements à caractère social, administratif, socio- éducatif ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif ;
5. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités et installations admises dans le secteur ;
6. Les lotissements de la nature des constructions, équipements et activités admis dans le secteur ;
7. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur ;
8. Les installations et travaux divers ;
9. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation du secteur.

§3. Autorisations sous conditions

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

1. Les occupations et utilisations du sol admises ne pourront faire l'objet d'autorisation que dans le cadre d'opérations approuvées sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du P.O.S.
2. Les constructions à usage d'activités susceptibles de créer des nuisances ne sont admises que dans des périmètres délimités à ce sujet par les plans d'aménagement.
3. La mise en œuvre des opérations d'aménagement devra être précédée de la concertation prévue aux articles L. 300- 1 et L 300- 2 du Code de l'Urbanisme.
4. **Dans le secteur I NAY**, les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées par le règlement respectif des plans d'aménagement ne pourront faire l'objet d'autorisations que sous réserve du respect des dispositions des articles I NA 3 et INA 4 du règlement I NA du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE I NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **I NA 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

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 l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
5. Tout accès direct des constructions et installations sur la R N 2 et sur la R N 10 est interdit.

§2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE INA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité et aux réseaux d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces derniers.
2. En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les installations doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au réseau dès sa réalisation.

ARTICLE I NA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

**ARTICLE I NA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant

**ARTICLE I NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES**

Néant

**ARTICLE I NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

ARTICLE I NA9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE I NA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE INA11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE INA12 – STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE I NA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

**SECTION III -
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE I NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

ARTICLE I NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

Caractère de la zone

- 1. La zone II NA** est une zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une perspective de court - moyen terme. Elle a une vocation d'habitat dominante. La mise en œuvre de l'aménagement est prévue sous forme d'opérations de lotissement et (ou) de programmes de constructions groupées. Le caractère résidentiel est affirmé.
- 2. La zone II NA** se caractérise par un habitat diversifié : programmes d'habitat social élaborés sur les principes de diversité sociale et de modulation des formes et des densités bâties, opérations de lotissement, programmes de constructions groupées à densité moyenne ou faible.
- 3. La zone II NA** comprend des quartiers ou des secteurs urbanisés dont l'état du bâti, les conditions actuelles de desserte, les modes d'occupation du sol appellent des actions de résorption de l'habitat insalubre , de restructuration et d'aménagement.

La destination d'habitat est complétée par des équipements et des services d'accompagnement.

SECTION I

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

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L 311-1 du Code Forestier.

§ 2. Autorisations

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation;
2. Les opérations d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté, de lotissement ou de programme de constructions groupées ;

3. Les constructions à usage de commerce, de bureau ou de service ;
4. Les constructions à usage d'animation ou de loisirs ;
5. Les constructions à usage d'équipement collectif ;
6. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.
7. Les constructions à usage d'activités artisanales

§ 3. Autorisations sous conditions

1. Sont admises les installations classées sous réserve que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées au paragraphe 2 , alinéas 1 à 4 du présent article sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté ,de lotissement ou de programmes de constructions groupées portant sur tout ou partie de la zone sur des terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux divers ainsi que le raccordement aux réseaux publics, et sous réserve que ces opérations portent sur un minimum de 1 hectare.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article **II NA 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

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.
2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

§ 3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§1. Dispositions générales

En application des dispositions de l'article II NA 1 paragraphe 3, les opérations d'aménagement doivent porter sur une superficie de terrain supérieure ou égale à 1 hectare.

§2. Dispositions particulières : divisions parcellaires

1. Pour les opérations de lotissement devant donner lieu à des divisions en lots individuels, les lots créés doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m².

2. Dans le cas de divisions en parcelles individuelles résultant de programmes de logements sociaux, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains pour ces parcelles.
3. Dans les zones ou parties de zone soumises à une opération de restructuration ou d'aménagement de l'habitat existant, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à
 - 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée ;
 - 12 mètres de l'axe des voies publiques existantes et de la limite du domaine public lacustre.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies prévues dans les opérations de lotissement.
3. En dehors des dispositions mentionnées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies à créer.
4. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

§2. Dispositions particulières

Dans les zones ou parties de zone soumises à une opération de restructuration ou d'aménagement de l'habitat existant, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, et à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.

Il y est fait application des dispositions mentionnées à l'alinéa 4 du § 1 ci-dessus.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§ 1. Dispositions générales

La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction 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 ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

§ 2. Dispositions particulières

Dans le cas de programmes de logements sociaux, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou aux emprises publiques.

Dans le cas contraire, et par rapport aux limites séparatives de fond de propriété, les constructions doivent s'implanter dans les conditions définies au paragraphe 1 du présent article. Toutefois, la distance est fixée à 2 mètres au minimum.

Dans le cas de programmes de logements sociaux et dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur des zones ou parties de zones soumises à restructuration, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Les dispositions mentionnées à l'alinéa ci-dessus (limites séparatives de fond de parcelles) y sont applicables.

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

1. La distance entre deux constructions 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 peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.
3. La distance minimale entre les façades latérales de bâtiments peuvent être ramenée à deux mètres dès lors que ces façades ne comportent pas de vue directe.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Définition de la hauteur

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de la toiture.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

2. La hauteur maximale fixée dans le paragraphe 2 ci-après est déterminée selon la forme et selon la destination des constructions.

§2. Hauteurs

Les hauteurs sont fixées en nombre de niveaux et (ou) avec une distance maximale calculée en mètres.

A Constructions à usage d'habitation

1. Forme collective : quatre niveaux (R+3), 12 mètres.
2. Forme intermédiaire : trois niveaux (R+2), 9 mètres.
3. Forme individuelle: deux niveaux (R+1), 6 mètres.
un niveau (R+0), 3 mètres.

4. Pour les constructions à simple rez-de-chaussée lorsque le terrain présente une déclivité supérieure ou égale à 20%, un sous-sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié du plancher haut peut être autorisé. Dans ce cas, la hauteur maximale mesurée du côté de la pente ne doit pas dépasser 6 mètres.

B. Autres occupations et utilisations du sol

1. Constructions à usage d'équipement collectif : 10 mètres.
2. Constructions à usage de commerce, bureau ou de service : R+1, 6 mètres.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs prescriptions dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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. Dispositions particulières

1. Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Il en est de même pour les clôtures.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont interdits.

2. Toitures

2.1. Dispositions générales

Les toitures peuvent être apparentes et présenter un ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°, elles peuvent être conçues en terrasse ou en toitures mixtes ou présenter un profil courbe. Lorsqu'elles sont prévues, la pente de toiture des galeries est au minimum de 15°.

2.2. Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation de forme individuelle doivent présenter des toitures apparentes, à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente de toiture des galeries est au minimum de 15°.

3. Clôtures

Les clôtures ne dépassent pas 1.60 mètre de hauteur. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures entièrement pleines est autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée.

Les clôtures à claire voie, partiellement ou entièrement pleines peuvent venir en surplus d'un mur de soutènement autorisé et réalisé par rapport à un talus.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§ 2. Nombre de places de stationnement

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de deux places par établissement.
3. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les établissements accueillant du public – salle de spectacles, salles de réunions, sports – le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature ou de leur capacité d'accueil.
4. La règle applicable aux constructions qui ne sont pas mentionnées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publique.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
4. Un schéma des plantations à réaliser et des espaces collectifs à aménager est demandé pour les opérations de lotissement et pour les programmes de constructions groupées.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article I NA 1, paragraphe 3, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé en fonction de la forme et (ou) de la destination des constructions comme suit :

1. Constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif

- Forme collective et forme intermédiaire : **C.O.S. 0.60**
- Logements sociaux de forme individuelle : **C.O.S. 0.40**
- Autres constructions à usage d'habitation de forme individuelle : **C.O.S. 0.30**
- Constructions à usage d'équipement collectif : **C.O.S. 0.60**

2. Autres occupations et utilisations du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0.50**.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IINA (IINAA-IINAB- IINAC- IINAD- IINAE- IINAH)

1. **Les secteurs IINA** concernés par le présent règlement constituent des secteurs d'urbanisation future dont l'aménagement est programmé dans une perspective de cours-moyen terme. Ils ont une vocation essentielle d'habitat et peuvent faire l'objet d'opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) de programmes de constructions groupées.
2. **Les secteurs IINA** sont localisés autour des zones UD et UE du Sud de l'agglomération principale et des sections de la commune. Ils doivent concourir à la mise en œuvre des principes de mixité urbaine et de diversité sociale en accueillant dans les territoires urbanisés du Sud-Ouest un habitat de formes différenciées, du logement social, des équipements collectifs et des services de proximité.
3. **Les secteurs II NA** sont les suivants :
 - **SECTEURS IINAA** à vocation stricte d'habitat ;
 - **SECTEURS IINAB** caractérisés par un habitat de forme individuelle et, dans certains cas, de formes intermédiaire et collective ;
 - **SECTEURS IINAC** à dominante d'habitat de caractère résidentiel, avec la possibilité d'inscription d'un habitat social et des activités économiques ;
 - **SECTEURS IINAD** et **IINAE** destinés à des opérations de lotissement d'initiative publique à faible densité ;
 - **SECTEURS IINAH** devant faire l'objet d'opérations d'ensemble et d'une composition en pôle de vie.

SECTION I

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

ARTICLE II NA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§ 2. Autorisations

A. SECTEURS IINAA- IINAB

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation ;
 - hôtelier ;
 - d'équipement collectif ;
 - de commerce, bureau ou service ;
 - d'animation ou de loisirs ;
2. Les lotissements à usage d'habitation ;
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

B. SECTEURS IINAc- IINAH

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation ;
 - d'hôtelier ;
 - d'équipement collectif ;
 - de commerce, bureau ou service ;
 - d'animation ou de loisirs.
2. Les lotissements à usage d'habitation
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou le secteur ;
4. Les constructions à usage :
 - d'activités artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - de dépôt ou d'entrepôt ;
5. Les installations classées sous réserve que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;
6. Les lotissements à usage d'activités.

C. SECTEURS IINAd- IINAE

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation ;
 - d'équipement collectif
2. Les lotissements à usage d'habitation
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur.

§ 3. Autorisations sous conditions

A. Dispositions générales

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 2 ci-dessus sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement sous forme de lotissement ou de programmes de constructions groupées portant sur tout ou partie du secteur, sur des terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux divers ainsi que le raccordement aux réseaux publics, et sous réserve que ces opérations portent sur un minimum de 1 hectare.

Toutefois, dans le cas d'un programme groupé de logements sociaux, celui-ci peut être réalisé sur un terrain de surface inférieure à 1 hectare, les autres dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus demeurant néanmoins applicables.

2. Peuvent être autorisées les opérations d'aménagement sous forme de lotissement ou de programmes de constructions groupées intéressant la partie restante d'un terrain partiellement loti.
3. Peuvent être également autorisées les opérations d'aménagement sous forme de lotissement ou de programmes de constructions groupées portant sur la partie restante de la propriété ou de la parcelle inscrite en zone ou secteur II NA de surface inférieure à 1 hectare.

B. Dispositions particulières -Secteurs IINAD- IINAE

1. Les dispositions mentionnées aux alinéas 1,2 et 3 du sous –paragraphe A ci-dessus s'appliquent aux secteurs **IINAD-IINAE**.
2. Dans les secteurs **IINAD** et **IINAE** les constructions à usage d'habitation sont autorisées à concurrence d'une seule construction et d'un seul logement par parcelle créée.

ARTICLE II NA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **II NA1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
5. Tout accès direct des constructions sur la RN2 et la RN11, sur le Chemin Communal n°17 de La Retraite, sur la Route Départementale n°2 est interdit.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle est refusée lorsque que son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE II NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Toute construction nouvelle doit être reliée aux réseaux de distribution d'eau potable.

Il en est de même pour les lotissements à usage d'habitation.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public ou privé d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Toutes les installations d'attente doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au réseau dès sa réalisation.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ 3. Electricité- Téléphone

Les réseaux d'électricité 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 II NA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. SECTEURS INAA

Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000m²

2. SECTEURS IINAB- IINAC

Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500m²

Lorsque l'opération d'aménagement a pour objet un lotissement d'habitat social ou la réalisation d'un programme de logements sociaux groupés, les parcelles créées doivent avoir une superficie supérieure ou égale à 300m².

3. SECTEURS IINAD

Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 800m².

4. SECTEURS IINAE

Pour être constructible une parcelle issue d'une opération d'aménagement doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500m²

5. SECTEURS IINAH

Il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains dans le secteur IINAH.

ARTICLE II NA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN2 et la RN11 la plus rapprochée ;
 - 25 mètres de la voie de circulation de la RN1 la plus rapprochée et 25 mètres de l'axe des bretelles des échangeurs de la Retraire et de la Jaille ;
 - 12 mètres de l'axe du Chemin Communal N°17 dit La Retraite et de l'axe de l'ancienne RN2 (Dalciat) ;
 - 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de la limite du domaine public lacustre.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et ravines, rebords de pente abrupte ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

§2. Dispositions particulières

A. SECTEUR II NAA

Dans le secteur II NAA les constructions implantées au voisinage des bâtiments édifiés dans le secteur UFA doivent respecter les dispositions suivantes :

- a), toute construction et toute implantation d'arbres de haute tige sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte ;
- b) dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement délimité par son mur d'enceinte extérieur, les constructions ne peuvent excéder une hauteur de R+2 ;
- c) dans le même périmètre, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

B. SECTEUR II NAC

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

- 8 mètres de l'axe des voies créées ;
- 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.

ARTICLE II NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

§1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires ou particulières mentionnées aux paragraphes ci-après, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon la distance calculée comme suit :

La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction 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 ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

§2. Dispositions particulières

A. SECTEURS II NAA – II NAB

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions prévues au paragraphe 1 ci-dessus.
2. Toutefois, dans le cas de programmes de logements sociaux groupés de forme individuelle, ceux-ci peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
3. Pour les programmes de logements sociaux de forme collective ou intermédiaire, il est fait application des dispositions prévues au paragraphe 1 ci-dessus.

B. SECTEURS II NAH

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des parcelles créées.
2. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions prévues au paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, la distance minimale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE II NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

§1. Dispositions générales

1. La distance entre deux constructions sur un 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 des deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

§2. Dispositions particulières – Secteur II NAH

La distance définie à l'alinéa 1 du paragraphe 1 ci-dessus peut-être ramenée à deux mètres dès lors que les façades ne comportent pas de vue directe.

ARTICLE II NA9. EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II NA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.
2. Les combles peuvent être rendus habitables ou aménagés.

§ 2. Hauteur des constructions

A. SECTEURS II NAA- II NAD – IINAE

1. La hauteur des constructions à usage autre que d'équipement collectif ne peut comporter qu'un seul niveau, soit R+0, et ne peut excéder 3 mètres.
2. Toutefois, dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous- sol partiellement aménagé n'excédant pas la moitié de la surface du plancher haut. Dans ce cas, la hauteur admise du côté de la pente est de 6 mètres.
3. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 7 mètres

B. SECTEUR II NA B

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 6 mètres.
2. Toutefois, les constructions comportant trois niveaux, soit R+2, et n'excédant pas 9 mètres sont autorisées lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et sont prévues dans une opération de lotissement. Dans ce dernier cas, la surface de plancher hors œuvre nette cumulée de ces constructions ne doit pas dépasser 20% des possibilités maximales d'occupation du sol de l'ensemble de l'opération de lotissement.
3. La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 7 mètres.

C. SECTEURS IINAc

1. La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 6 mètres.
2. Cette hauteur est portée à trois niveaux, soit R+2, et n'excédant pas 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations réalisées dans le cadre de programmes de logement sociaux groupés.
3. Pour les constructions abritant des activités artisanales admises et pour les constructions à usage d'équipement collectif, la hauteur est fixé à 7 mètres.

D. SECTEURS IINAH

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de quatre niveaux, soit R+3, et ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE II NA11 – ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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. Dispositions particulières

1. Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont interdits.

2. Toitures

Les toitures peuvent être conçues avec deux ou plusieurs versants de pentes comprises entre 20 et 45°, en terrasse ou présenter un profil courbe. Lorsqu'elles sont prévues, la pente de toiture des galeries est au minimum de 15°.

3. Clôtures

Les clôtures ne dépassent pas 1,60 mètre de hauteur. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée.

Les clôtures à claire-voie, partiellement ou entièrement pleines peuvent venir en surplomb d'un mur de soutènement autorisé et réalisé par rapport à un talus.

4. Enseignes- Publicité

Les enseignes, panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés sur le secteur IINAA sous le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques.

ARTICLE IINA 12 – STATIONNEMENT

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette et aux changements d'affectations des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§ 2. Nombres de places nécessaires

1. Il est exigé un nombre de places de stationnement au moins égal à :
 - 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction à usage d'habitation avec au minimum une place par logement ;
 - 2 places par tranche de 100m² de surface de plancher hors- œuvre nette de bâtiments publics ;
 - 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher hors- œuvre nette de construction à usage d'activités artisanales ;
 - 1 place pour deux chambres d'hôtel et 1 pour 10m² de salle de restaurant.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau , il est exigé une surface affectée de stationnement supérieure ou égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 2 places.
3. Pour les établissements d'enseignement, les dispositions sont les suivantes :
 - 1 par classe d'établissement d'enseignement primaire
 - 2 par classe d'établissement d'enseignement secondaire

En plus du nombre de places de stationnement indiqué ci- dessus :

 - des places de stationnement de courte durée son prévues à proximité de l'entrée de l'établissement ;
 - une aire de stationnement doit être aménagée pour les deux roues.
4. Pour les établissements accueillant du public- salle de spectacles, salle de réunions, terrains de sport, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

ARTICLE IINA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés, notamment les espaces libres donnant sur la voie publiques.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
4. Un schéma de plantations à réaliser et des espaces collectifs à aménager est demandé pour les opérations de lotissement et pour les programmes de constructions groupées.
5. Les espaces libres en bordure des RN1- RN2 sont aménagés et plantés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 1. Dispositions générales

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article II NA1 paragraphe 3, le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit par secteur :

SECTEURS	II NAA	II NAB	II NAC	II NAD	II NAE	II NAH
C.O.S.	0.20	0.30	0.30	0.15	0.10	0.60

§ 2. Dispositions particulières – Secteurs II NAB – II NAC

1. Le coefficient d'occupation du sol fixé à 0.50 pour les constructions à usage de commerce, bureau et de service.
2. Le coefficient d'occupation du sol fixé à 0.60 pour les programmes de logements sociaux groupés.

§ 3. Dispositions particulières – Secteurs II NAE

Le coefficient d'occupation du sol fixé à 0.10 s'applique à l'ensemble du secteur IINAE

La surface hors œuvre nette (SHON) correspondante peut être répartie en fonction des caractéristiques des parcelles issues d'une opération d'aménagement sans toutefois que le cumul des SHON obtenu n'excède pas le coefficient d'occupation du sol de 0.10.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR II NAX

Caractère du secteur

1. **Le secteur II NAX** est un secteur d'urbanisation future destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Il reçoit également des équipements collectifs, et des constructions à usage de bureau ou de service. L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une programmation de court - moyen terme.
2. **Le secteur II NAX** se situe au voisinage de la RN 2, ce qui implique un dispositif particulier innovant en matière d'implantation des constructions et une valorisation des espaces bâtis : volume des constructions, limitation des effets de masse, articulation des bâtiments entre eux, choix des matériaux et des couleurs, rythme des percements, détails des façades.

SECTION I

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

ARTICLE II NAX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage d'activités;
 - industrielles
 - artisanales
 - commerciales.
2. Les constructions à usage, de bureau ou de service ;

3. Les constructions à usage de dépôt ou d'entrepôt ;
4. Les constructions à usage d'équipement collectif ;
5. Les constructions et équipements destinés à des services publics ou privés ;
6. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans le secteur ;
7. Les stations services ;
8. Les installations classées ;
9. Les installations et travaux divers ;
10. Les lotissements de la nature des constructions, équipements et activités admis dans le secteur.

§ 3. Autorisations sous conditions

1. Les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le présent article sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de programmes de constructions groupées portant sur tout ou partie du secteur sur des terrains appartenant à un ou plusieurs propriétaires prenant en charge les équipements en voirie et réseaux divers ainsi que le raccordement aux réseaux publics, et sous réserve que ces opérations portent sur un minimum de 1 hectare.
2. Les constructions et installations à usage d'activités sont admises sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol ainsi que des obligations en matière d'hygiène industrielle.
3. Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être liées au gardiennage ou à la direction des constructions, installations et équipements autorisés dans le secteur.

ARTICLE II NAX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article **II Nax 1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NAX 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Tout accès sur la RN2 doit être conforme aux règles d'accès sur les voies à grande circulation.

§ 2. Voirie

1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE II NAX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

§2. Assainissement

1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et adapté aux opérations qu'il doit desservir.

L'évacuation des eaux usées et autres matières dans les fossés et dans les espaces naturels est interdite.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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

§ 3. Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sont ensevelis.

ARTICLE II NAX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En application des dispositions de l'article I NA x 1 paragraphe 3, les opérations d'aménagement sous forme de lotissement et (ou) les programmes de constructions groupées doivent porter sur une superficie de terrain supérieure ou égale à 1 hectare.
2. Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500m².

ARTICLE II NAX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 25 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 2 et de la RN 10 la plus rapprochée ;
 - 12.50 mètres de l'emprise de la RD 32 ;
 - 5 mètres de l'emprise des autres voies existantes modifiées ou à créer ;
 - 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 10 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de recul peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.

ARTICLE IINAX7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction 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 ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Ne sont pas touchés par les dispositions mentionnées à l'alinéa ci-dessus les obstacles tels que cheminées, antennes, superstructures de faible importance, les escaliers extérieurs, les abris non fermés.

ARTICLE II NAX 8.- _IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance entre deux constructions 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 peut être inférieure à 4 mètres.
2. Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.
3. Les constructions implantées sur un même fond doivent satisfaire aux règles prévues par la législation et par la réglementation en vigueur, notamment en matière de salubrité et de sécurité.

ARTICLE II NAX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II NAX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Définition de la hauteur

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

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

§ 2. Hauteurs

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
2. Toutefois, la hauteur des constructions orientées sur la voie dite « Impasse des Palétuviers » ne doit pas excéder 8.50 mètres.

ARTICLE II NAX 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications de constructions existantes, ne doivent pas porter atteinte aux dispositions de cahiers des charges, s'ils existent.

§ 2. Dispositions particulières

1. Façades

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

2. Clôtures

Les clôtures ne dépassent pas deux mètres de hauteur. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.

La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

3. Enseignes – Publicité

Les enseignes, panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés sous le respect de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques.

ARTICLE II NAX 12 - STATIONNEMENT

§ 1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules sont situées et aménagées à l'intérieur du terrain.
- 3 La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

§ 2. Nombre de places de stationnement

1. Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de l'activité exercée, du nombre d'employés et du volume de la clientèle.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou de service, il est demandé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions.
3. Pour les équipements collectifs et les constructions à usage de services publics ou privés, le nombre de places de stationnement est fonction de leur nature et de leur mode de fonctionnement.

ARTICLE II NAX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toutes les parties non construites et non affectées au stationnement et au stockage extérieur doivent être aménagées en pelouse ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
2. Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et les installations similaires sont isolées par des plantations denses.
3. Les espaces vides orientés sur les voies publiques doivent bénéficier d'un traitement paysager particulier comportant notamment des plantations d'arbres et d'arbustes, et la création d'écrans végétaux pour les bâtiments techniques.
4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE II NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III NA

Caractère de la zone

1. La zone III NA a une vocation économique essentielle. Elle rassemble les sites d'accueil programmés pour organiser la localisation des activités.

La zone III NA porte sur le pôle d'activités de HOUELBourg JARRY dont le point de départ est la zone de Jarry créée au cours des vingt cinq dernières années sur d'anciens sites marécageux et canniers (anciennes habitations).

A l'origine dénommée zone industrielle, cette partie de la commune a vu sa vocation se diversifier pour devenir une zone d'activités multiples associant branches de production industrielle et artisanale et secteurs de services, commerces et équipements d'accompagnement. La requalification est introduite d'autre part, par les dimensions nouvelles prises par les activités portuaires (zone UP) qui créent des économies d'échelle et des économies externes pour les entreprises.

La zone III NA est apte à recevoir :

- des activités industrielles, artisanales, commerciales pouvant engendrer des nuisances ;
- des activités de services ;
- des activités liées aux besoins d'équipements sociaux, administratifs et d'accompagnement de l'ensemble des pôles d'activités (UX – III NA).

L'aménagement de la zone III NA passe par un traitement global. Il s'agit d'organiser les espaces concernés de manière à optimiser la fluidité des flux de circulation et d'échanges, et à répartir les activités par référence à la notion de nuisance et au besoin de complémentarité. Aussi, les plans d'aménagement feront apparaître :

- parties destinées à recevoir les activités engendrant des nuisances importantes ou présentant des risques d'insalubrité et d'inconfort ;
- parties destinées à recevoir les activités occasionnant peu de nuisance possible et pour lesquelles des mesures de limitation des risques d'accident et d'incendie seront nécessairement prises ;
- parties destinées à accueillir des équipements sociaux, administratifs, services privés et publics, et dans lesquelles les activités industrielles et artisanales, quelle que soit l'importance des nuisances qu'elles pourraient engendrer, seront exclues.

2. La zone III NA a une fonction et un caractère de polarisation. Elle porte sur les périmètres de HOUELBourg Nord et Ouest et de MOUDONG Centre- Nord.

Cependant, elle fait apparaître une trame d'occupation ou d'utilisation du sol qui reflète des particularités selon la procédure d'aménagement (Z.A.C., lotissement en vigueur) ou selon le positionnement du site d'accueil par rapport aux zones urbaines.

A. SECTEUR III NAA

Ce secteur comprend les terrains qui jouxtent la route nationale 1 et l'importante zone de mangroves de Terre Ronde. Il est réservé à l'implantation d'activités peu de nuisances pour l'environnement proche composé de zones d'habitat et d'enseignement (La Jaille).

B. SECTEUR III NAB

Ce secteur assure la transition entre Jarry Sud et Houelbourg . Il dispose d'une ouverture sur le littoral Est en grande partie marécageuse. Il doit faire l'objet d'un lotissement à usage d'activités industrielles, commerciales et portuaires.

C. SECTEUR III NAD

Situé à Fond Budan, ce secteur est un élément de composition de l'agglomération principale de Baie-Mahault et tire profit de la déviation de la R N 2 et de la proximité de la zone d'activités de Beausoleil . La destination de zone artisanale porte sur le foncier situé de part et d'autre de la voie, ce qui permet un assainissement des terrains côté Fond Budan. A l'activité artisanale peut se greffer une activité de commerce.

3. Le secteur III NAC prend rang comme **zone de vie et d'équipement**.

Le pôle d'activités comprend la partie Centre- Nord de MOUDONG isolée des zones d'habitat par une importante zone de mangroves (Fond Boisneuf) qui constitue une zone de protection naturelle stricte (ND).

Son aménagement doit participer à l'émergence d'un pôle d'activités artisanales structuré adapté aux besoins d'installation de petites et moyennes unités : activités de transformation, activités de services et de commerces. Cependant, il doit prendre en compte les opérations d'habitat et d'équipement (santé) déjà engagées (limite sud- ouest du secteur).

4. La zone III NA_ est une zone d'urbanisation future spécifique. Son aménagement s'appuie sur les principes de cohérence.

En outre, l'accent doit être mis sur la recherche d'une amélioration de la qualité de l'environnement. Des options de plantation d'arbres et d'arbustes et de création d'espaces verts, tant dans les emprises publiques que dans les lots créés seront prises :

- alignement d'arbres le long des voies de circulation automobile, des cheminements piétonniers et cyclables ;
- alignement de haies vives et d'arbres le long des façades des terrains ;
- schéma de plantation et définition d'un quota de végétaux à prévoir en fonction de la surface de la parcelle.

Dans les parties qui accueillent les équipements d'accompagnement, les constructions doivent être conçues en respectant les principes de l'architecture locale traditionnelle : les bâtiments comportent une toiture à plusieurs versants, des galeries en rez-de-chaussée, animation des façades par adjonction de balcons en saillie.

Enfin, les parcelles jouxtant la RN1 inscrites dans le **secteur III NAA** accueilleront des activités n'engendrant pas de nuisances. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout.

5. La mobilisation des potentialités et des atouts doit être organisée.

Quels que soient les principes et les actions qu'appellent les futures programmes d'aménagement, ces derniers doivent être conçus de manière cohérente et équilibrée. Aussi, les unités foncières concernées sont inconstructibles avant la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du plan d'occupation des sols.

Le secteur III NAB a fait l'objet de la procédure de concertation prévue aux articles L 300-1 et L300-2 du Code de l'Urbanisme. Le plan d'aménagement ou de lotissement ainsi que le règlement du secteur sont intégrés dans le dossier du P.O.S. modifié en annexe.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur III NA b ne pourront faire l'objet d'autorisations que sous réserve de l'application des articles III NA3 et III NA4 du présent règlement III NA.

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

ARTICLE III NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§2. Autorisations

A. ZONE III NA ET SECTEURS III NAB- III NAD

1. Les constructions à usage d'activités portuaires, commerciales, artisanales ou industrielles ainsi que les lotissements de même usage ;
2. Les constructions à usage d'équipement collectif de service, de commerce, de dépôt ou d'entrepôt;
3. Les constructions et équipements sociaux et administratifs, les bâtiments destinés à des services privés et publics, les équipements à usage d'enseignement technique, professionnel ou de recherche ;
4. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
5. Les installations et travaux divers ;
6. Les installations classées

B. SECTEURS III NAA et III NAC

- 1. Dans les secteurs III NAA et III NAC,** les occupations et utilisations énumérées dans le § 2 sont admises dès lors que le niveau de nuisances reste compatible avec la vocation du secteur et celle des zones urbaines environnantes.
- 2. Dans le secteur III NAC,** sont également autorisés :
 - les constructions à usage d'habitation ainsi que les lotissements et les opérations de nature ;
 - les constructions à usage d'habitation en limite Nord, Est et Ouest du secteur, sous réserve de présenter une implantation diffuse et une densité faible ;
 - les équipements à caractère social, sanitaire et administratif.

§3. Autorisations sous conditions

Les occupations et utilisations du sol prévues au §2 ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après :

A. Dispositions générales

1. Les occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 2 ne pourront faire l'objet d'autorisation que dans le cadre d'opérations approuvées sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du P.O.S.
2. La mise en œuvre des opérations d'aménagement devra être précédée de la concertation prévue aux articles L 300-1 et L-300-2 du Code de l'Urbanisme.
3. **Dans le secteur III NAB,** les occupations et utilisations du sol admises et mentionnées par le règlement du plan d'aménagement ou de lotissement ne pourront faire l'objet d'autorisations que sous réserve du respect des dispositions des articles III NA3 et III NA4 du règlement III NA du Plan d'Occupation des Sols.
4. La nature des occupations et utilisations du sol, les conditions et les possibilités maximales d'occupations du sol sont précisées par le règlement du secteur III NA b annexé du présent règlement du plan d'occupation des sols.

B. Dispositions particulières

1. Les constructions et installations , sous réserve des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol ainsi que des obligations prévues sur l'hygiène industrielle.
2. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités portuaires, commerciales, artisanales ou industrielles.

ARTICLE III NA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **III NA1** ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA3 – ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

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 l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères et déchets industriels.
3. Les accès doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit assurée de manière satisfaisante de part et d'autre de leur axe.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
5. Tout accès direct des constructions et installations sur la RN1, la RN 10 et la « voie verte » est interdit.

§2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle est refusée lorsque que son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE III NA4 –DESSERTE PAR LES RESAUX

1. Les installations et constructions doivent être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité Moyenne et Basse Tension, ainsi qu'au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier.
2. Les caractéristiques des réseaux sont précisées par les plans d'aménagement.

ARTICLE III NA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE III NA6 –IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES**§1. Dispositions générales**

Néant.

§2. Secteurs III NAA et III NAD

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 20 mètres de l'axe de la voie de circulation de la RN 1 la plus rapprochée ;
- 6 mètres de la limite du domaine public lacustre.

ARTICLE III NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§1. Dispositions générales**

Néant

§2. Secteurs III NAA et III NAD

1. Les constructions sont implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à :

- 3 mètres pour les parcelles inférieures à 2 500 m².
- 5 mètres pour les parcelles égales ou supérieures à 2500m².

2. Ne sont pas touchés par cette prescription les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

ARTICLE III NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**§1. Dispositions générales**

Néant

§2.Secteurs III NAA – III NAD

Les bâtiments implantés sur un même fonds doivent satisfaire aux règles imposées par la législation et la réglementation en vigueur relatives à la salubrité et à la sécurité.

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE III NA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

Néant

§2. Secteurs III NAA – III NAD

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est fixée à sept (7) mètres au maximum.

ARTICLE III NA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments existants, ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Ils doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

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

§2. Dispositions particulières

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés. Toutes les parties en vue des façades sont peintes dans un seul ton. Les menuiseries, loggias et autres parties de construction sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les clôtures en bordure des voies publiques, ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et sont constituées de haies, grilles ou d'un dispositif à claire-voie.

2.1. Elles ne peuvent comporter de partie pleine que sur un tiers de leur hauteur.

2.2. La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant de la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.3. En tout état de cause les clôtures sont accompagnées d'un support végétal dense.

- 3. Les enseignes,** panneaux publicitaires, signalisations sont autorisés. Ils respectent néanmoins la législation en vigueur en ce qui concerne la publicité sur les abords des voies publiques.

ARTICLE III NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les aires de stationnement et d'évolution situées à l'intérieur de la parcelle sont calculées en fonction :
 - de l'activité exercée,,
 - du nombre d'employés,
 - de la clientèle,
 - de l'importance et la destination des équipements sociaux, administratifs , services privés ou publics.

ARTICLE III NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toutes les parties non bâties et non aménagées en circulation, accès de service, aires de stationnement et aires de stockage, doivent être aménagées en pelouse ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.
2. Les surfaces de stockages extérieurs, les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires sont masquées par des plantations denses.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

Néant

§2. Secteurs III NAA – III NAD

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone

- 1. La zone NB** se caractérise par un habitat dispersé, de forme diffuse ou linéaire, propre aux sections rurales ou des lieux –dits qui disposent de réseaux divers et dont la structure traditionnelle du bâti est dominant.

Elle comporte une structure parcellaire variée dont l'origine se trouve dans le processus de mutation des anciennes habitations de la commune et qui crée une occupation bâtie linéaire le long des chemins vicinaux et ruraux desservant les sections de Budan, La Digue, Castéra, L'Official, Calvaire- Chapelle, Bonnardel, Dorville.

Elle ne dispose pas d'équipements d'intérêt général. Les services, notamment, les commerces sont rares. Pour créer un niveau d'équipement et de service minimum, il est convenu d'autoriser dans la zone des constructions à usage d'activités économiques (commerces de proximité, artisanat rural), d'animation ou de loisirs.

L'environnement doit être cependant sauvegardé, notamment, les possibilités d'une production agricole à petite échelle.

- 2. La zone NB** comporte en outre deux secteurs dont la particularité est de disposer d'une structure parcellaire plus étendue qu'ailleurs. Ces secteurs sont très peu desservis. Il s'agit :
 - **SECTEUR NBA** qui correspond aux parties de zones rurales banales caractérisées par des constructions plus dispersées qu'ailleurs et où les V.R.D. sont rares ;
 - **SECTEUR NBB** qui rassemble les terrains desservis par la R .D. 2 situés à La Retraite ;
 - **SECTEUR NBC** qui couvre le secteur de l'habitation Convenance marqué par densité très faible.
- 3. La zone NB** est caractérisée par un habitat de structure rurale dont la densité admise est faible, le coefficient d'occupation du sol n'excédant pas 0.10. Les options du P.O.S. militent pour une limitation des morcellements.
- 4.** Un traitement particulier est également observé pour les constructions existantes nécessitant des travaux au titre de l'amélioration de l'habitat (consolidation, mise aux normes, amélioration des logements) dans l'objectif d'un renforcement des pôles de vie, d'une mise en œuvre des principes de diversité sociale et d'une qualité urbaine dans les sections.

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

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§2. Autorisations

1. Les constructions à usage :

- d'habitation, de forme individuelle
- de commerce, bureau, service
- d'équipement collectif.

2. Les constructions liées à une activité artisanale

3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptible d'être créés dans la zone ou dans le secteur.

§3. Autorisations sous conditions

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

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article NB 1 ci-dessus.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

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.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de leur axe de façon satisfaisante.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

§2. Voirie

1. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour de façon satisfaisante.
2. Toute voie nouvelle publique ou privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE NB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

1. Toute construction doit être reliée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur un réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conformément à la réglementation en vigueur.

§2. Assainissement

1. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines sur un dispositif conformément à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canaux et rivières est interdite.
3. L'évacuation des eaux pluviales doit se faire dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

ARTICLE NB 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m².
2. Pour les constructions existant dans la zone ou dans le secteur et devant faire l'objet de travaux au titre de l'amélioration de l'habitat, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains.

§2. Dispositions particulières : Secteurs NBA ET NBc

1. Secteur NBA

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m² s'il est desservi par un réseau public de distribution d'eau potable. Dans le cas contraire, le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 3 000 m².
- 1.2. La disposition mentionnée à l'alinéa 2 du §1 ci-dessus s'applique dans le secteur NBA

2. Secteur NBc

Néant

ARTICLE NB 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à :
 - 35 mètres de l'axe de la route nationale n°2
 - 16 mètres de l'axe de la route départementale n°2 sauf pour les terrains du secteur **NBb**
 - 12 mètres de l'axe des autres voies existantes , modifiée ou à créer.
2. Toutefois, dans le secteur **NBb**, les constructions peuvent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de l'emprise de R.D. n°2.

ARTICLE NB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives à une distance supérieure ou égale à 3 mètres

ARTICLE NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être séparées les unes des autres à une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'épave de toiture.
2. La hauteur des constructions à usage d'habitation, de commerce, bureau, , d'artisanat ou de loisirs ne doit excéder 3 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

§2. Dispositions particulières

1. Pour les terrains qui présentent une déclivité de plus de 20%, un sous- sol partiellement aménagé peut être admis sans qu'il n'excède la moitié de la surface du plancher haut.

Dans ce cas contraire, la hauteur maximale mesurée du côté de la pente ne doit pas être supérieure à 6 mètres

2. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments agricoles , la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

ARTICLE NB 11 –ASPECT EXTERIEUR

§1. Dispositions générales

1. Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments existants, ne doivent pas porter atteinte aux caractères des lieux du site et du paysage naturel.
2. Ils doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites

§2. Dispositions particulières

1. **Les différentes façades** doivent s'harmoniser entre elles

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses est interdit.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois) sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de façon à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés.

2. Les toitures sont obligatoires et apparentes.

2.1. Les couleurs des toitures doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

Les matériaux tels que tôles ondulées, béton armé, tuiles, tuiles de feutre asphalté sont autorisés.

2.2. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, la toiture doit présenter plusieurs versants et une ou plusieurs pentes. La pente principale est comprise entre 20 et 45°.

Dans le cas d'agrandissement de constructions par adjonction d'une galerie de largeur supérieure à 3 mètres, la couverture de la galerie par une toiture n'est pas exigée.

Lorsqu'il s'agit d'agrandissement de constructions par adjonction d'une galerie de largeur supérieure à 3 mètres, la ouverture de la galerie par une toiture est obligatoire. La pente de la toiture est dans ce cas supérieure à 15 %

3 Les clôtures sur voies et sur limites séparatives sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Elles ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et ne comportent de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

ARTICLE NB 12 –STATIONNEMENT

§1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.
3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.40 mètres x 5 non compris les accès.

§2. Nombre de places nécessaires

1. Il est exigé un nombre de places de stationnement au moins égale à :
 - 1 par construction à usage d'habitation ;
 - 2 par tranche de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction à usage d'équipement collectif ;
 - 1 par tranche de 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette d'ateliers artisanaux.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de 2 places par activité.
3. Pour les établissements accueillant du public ou affectés à des activités de loisirs, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

§3. Modalités d'application

La règle d'application aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces bâtiments sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NB 13—ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces libres sur voies sont aménagés traités en jardins d'agrément.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.10.
2. La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou d'artisanat, ne peut excéder 250 m²
3. Pour les constructions existantes devant faire l'objet de travaux au titre de l'amélioration de l'habitat, il n'est pas fait application du coefficient d'occupation du sol fixé à l'alinéa 1 ci-dessus. Toutefois, la limite de la SHON fixée à 250 m² est applicable à ces constructions.

§2. Dispositions particulières

1. **Dans le secteur NB c**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.05 et la surface de plancher hors œuvre nette ne peut excéder 400 m²
2. Pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments agricoles, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INC

Caractère de la zone

- 1. La zone INC** constitue un **espace naturel de grande importance environnementale** qu'il convient de préserver en raison de **la valeur agricole du sol et de la qualité du paysage**.

L'habitat quand il existe est ici de forme diffuse et présente les caractéristiques du bâti traditionnel. La zone située dans un environnement d'habitat linéaire est quelquefois desservie par un réseau de distribution d'eau potable.

- 2. La zone INC** correspond essentiellement aux grandes unités territoriales caractérisées par une topographie plane, une richesse agronomique indéniable et par une activité cannière de base replacée dans un contexte récent de diversification . Ce sont d'une part, les ensembles de Dupuy, Saint Vaast, Pasquereau, Wonche, d'autre part, les habitations de Bermingham et Bon Goût dont une grande partie est concernée par le plan d'exposition aux bruits (**SECTEUR INC A**) .

Le patrimoine foncier inclus dans la zone **INC** occupe tout le versant nord du territoire communal. Il fait l'objet d'une profonde restructuration : les anciennes habitations de Dupuy, Saint Vaast, Bermingham, sont concernées par la réforme foncière actuellement en vigueur. La restructuration en exploitations viables sur le plan de la productivité et de la rentabilité donne lieu à la création de Groupements Fonciers Agricoles initiés par la S.A.F.E.R.

Aussi, l'ensemble du dispositif foncier et agricole est appréhendé comme **espace de richesse économique** qui nécessite une sauvegarde appropriée. Le règlement de zone stipule que seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui sont liées et nécessaires aux activités agricoles : les limitations s'adressent notamment aux constructions à usage d'habitation.

Dans la recherche de l'équilibre entre besoins engendrés par le développement urbain (habitat, activités, équipements) et la nécessité de préserver les espaces naturels , sont intégrées dans la **zone NC** les parties rurales du Sud- Ouest de la commune situées en arrière des linéaires agglomérées , celles- ci favorisant en même temps une rupture à l'urbanisation.

La zone comprend enfin un **SECTEUR I NCB** dans lequel sont admises des constructions à usage d'hébergement de type gîtes , auberges, et des constructions à usage de restaurants et de loisirs.

SECTION I

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

ARTICLE INC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§2. Autorisations

1. Les constructions et installations à usage d'activité agricoles ;
2. Les constructions et équipements liées et nécessaires aux activités admises dans la zone ;
3. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.
4. Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation ;
5. Les établissements destinés à l'enseignement, à la recherche et à l'internat compatibles avec la vocation de la zone ;
6. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou dans le secteur.
7. Les ouvrages, constructions et installations à caractère technique ;
8. Dans le secteur I NCB, en plus des autorisations du présent §, sont admises les constructions à usage d'hébergement de types gîtes, auberges, à usage de restauration et de loisirs

§3. Autorisations sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole. De plus, elles sont admises sous réserve qu'il n'existe pas de contraintes dans l'application du cahier des charges régissant un morcellement agricole et ce dans la limite d'une seule construction par parcelle.
2. Les dépôts d'hydrocarbures dont l'implantation est prévue le long des routes nationales 1 et 2, à condition que le programme qui les contient ait un caractère de service aux usagers automobiles et se situe en dehors de l'emprise publique.

ARTICLE I NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article **I NC 1** ci-dessus.
2. Dans le secteur **I NC a**, sont interdites les constructions à usage d'habitation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NC3 – ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

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.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de leur axe de façon satisfaisante.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE I NC4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage ou par tout autre dispositif conformément à la réglementation en vigueur.

§2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines sur un dispositif conformément à la réglementation en vigueur

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canaux et rivières est interdite.

ARTICLE INC5–CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt en fonction de la superficie minimum d'installation établie par décret suivant la nature des activités agricoles exercées.

ARTICLE INC6–IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la R N 2 et de l'axe de la voie de circulation de la R N1 la plus rapprochée lorsqu'il s'agit de constructions destinées à l'habitation.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de la limite des emprises de la déviation de la RN 2 et de l'échangeur de Destrellan

3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 16 mètres de l'axe de toute autre voie et 18 mètres de la limite d'emprise du domaine public lacustre ou maritime.

ARTICLE I NC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE I NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être éloignées les unes des autres d'une distance supérieure ou égale à 4 mètres

ARTICLE I NC9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE I NC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres

§2. Dispositions particulières

La hauteur définie ci-dessus peut être aménagée pour les constructions, ouvrages et installations admis dans la zone, à l'exception des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE I NC 11– ASPECT EXTERIEUR

§.1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte aux caractères et à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage naturel.
2. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

§.2. Dispositions quant à la forme des constructions à usage d'habitation

1. **Les façades** sont peintes dans un seul ton. Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.
2. **Les toitures** sont obligatoires et apparentes.
 - 2.1. Leurs couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

Les matériaux tels que tôles ondulées, béton armé, tuiles, tuiles de feutre asphalté sont autorisés.

- 2.2. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, la toiture a plusieurs versants et un ou plusieurs pentes. La pente principale est comprise entre 20 et 45 °

Dans le cas d'agrandissement de constructions par adjonction d'une galerie de largeur inférieure à 3 mètres, la couverture de la galerie par une toiture n'est pas exigée

Lorsqu'il s'agit d'agrandissement de constructions par adjonction d'une galerie de largeur supérieure à 3 mètres, la ouverture de la galerie par une toiture est obligatoire. La pente de la toiture est dans ce cas supérieure à 15 %.

ARTICLE INC 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les installations et constructions liées aux activités sportives, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur destination ou de leur capacité d'accueil.

ARTICLE I NC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

Compte tenu de la vocation de la zone, il n'est fixé de coefficient d'occupation du sol sauf pour les constructions visées au § 2 ci-après.

§2. Constructions à usage d'habitations

1. Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.005, avec un maximum de surface de plancher hors œuvre nette fixé à 250 m²
2. Dans le cadre d'une opération d'habitat liée à une opération de réforme foncière agricole, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.10 par parcelle créée dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette de 250 m²
3. **Dans le secteur I NCB** le coefficient d'occupation du sol est de 0.04.

ARTICLE I NC15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINC

Caractère de la zone

1. La zone IINC est une zone naturelle à **vocation rurale et agricole** dont les unités qu'elle représente donnent la trame verte des parties Sud-Ouest de la commune .La zone **II NC** s'insère dans les sections, en arrière des linéaires et noyaux agglomérés et occupe les sites et paysages caractérisés par des reliefs peu accentués et des pentes plus ou moins accusées qui aboutissent aux ravines.

La structure foncière est rendue par la topographie qui limite en certains points une exploitation intensive des sols. Elle est surtout le résultat des mutations opérées dans le système de faire-valoir direct : lieu d'expression du colonage , elle est marquée par une structure de petites propriétés souvent dans l'indivision plus ou moins mises en valeur.

2. La zone IINC reste cependant un espace à **potentialité agricole** du fait même de la valeur agronomique des sols. En même temps, elle justifie son caractère d'espace naturel contribuant à préserver l'équilibre entre zones bâties et zones vertes en terme de gestion et d'aménagement du territoire communal.

3. La zone IINC doit jouer un rôle structurant dans le maintien des activités rurales, donner lieu à un redéploiement des spéculations agricoles et participer à la mutation de l'appareil productif de la commune. Aussi, les dispositions du présent règlement mettent l'accent sur une limitation des possibilités d'occupation du sol.

Par ailleurs, le cadre bâti qu'elle peut accueillir tout en s'intégrant dans les sites et paysages, doit épouser la forme et les éléments architecturaux de la construction traditionnelle : rez-de-chaussée, galeries en façades. Une adaptation des bâtiments en cas de pente doit être recherchée.

4 La zone IINC comprend **un Secteur II NCA** qui intéresse les terrains situés à Bon Goût et soumis aux nuisances sonores engendrées par le trafic aérien proche.

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

ARTICLE II NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§2. Autorisations

1. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles ;
2. Les constructions et équipements liés et nécessaires aux activités agricoles, sauf interdictions mentionnées à l'article II NC2 ci- après ;
3. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisance reste compatible avec la vocation de la zone ;
4. Les carrières ainsi que les installations liées à leur exploitation ;
5. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
6. Les constructions, ouvrages, et installations à caractère technique.

§3. Autorisations sous conditions

Les constructions à usage d'habitation doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole. De plus, elles sont admises sous réserve qu'il n'existe pas de contraintes dans l'application du cahier des charges régissant un morcellement agricole et ce dans la limite d'une seule construction par parcelle.

ARTICLE II NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article **II NC1** ci-dessus.
2. Sont interdites dans le secteur **II NC a**, les constructions à usage d'habitation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NC3 – ACCES ET VOIRIE

§1. Accès

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.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de leur axe de façon satisfaisante.
4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE II NC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1. Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement au réseau public de distribution, soit par captage ou par tout autre dispositif conformément à la réglementation en vigueur.

§2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines sur un dispositif conformément à la réglementation en vigueur

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canaux et rivières est interdite.

ARTICLE II NC5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt en fonction de la superficie minimum d'installation établie par décret suivant la nature des activités agricoles exercées.

ARTICLE II NC6–IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 16 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer, et à 18 mètres de la limite d'emprise du domaine public lacustre ou maritime.

2. Les constructions doivent s’implanter à une distance supérieure ou égale à 30 mètres de la limite d’emprise de la voie à créer dite Rocade Nord dans le **Secteur II NCA**.

ARTICLE II NC7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance supérieure ou égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE II NC8–IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être éloignées les unes des autres d’une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE II NC9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE II NC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l’égout de toiture.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder trois (3) mètres

§2. Dispositions particulières

La hauteur définie ci-dessus peut- être aménagée pour les constructions, ouvrages et installations admis dans la zone, à l’exception des constructions à usage d’habitation.

ARTICLE II NC11–ASPECT EXTERIEUR

§.1. Dispositions générales

1. Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte aux caractères et à l’intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage naturel.
2. Les constructions et installations doivent présenter une unité d’aspect et de volume et s’intégrer dans le paysage.

§.2. Dispositions quant à la forme des constructions à usage d’habitation

1. **Les façades** sont peintes dans un seul ton. Les tons agressifs sur une grande surface sont déconseillés.
2. **Les toitures** sont obligatoires et apparentes.
 - 2.1. Leurs couleurs doivent permettre une bonne intégration à l’environnement immédiat.

Les matériaux tels que tôles ondulées, béton armé, tuiles, tuiles de feutre asphalté sont autorisés.

2.2. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, la toiture à plusieurs versants et un ou plusieurs pentes. La pente principale est comprise entre 20 et 45 °

Dans le cas d'agrandissement de construction par adjonction d'une galerie de largeur inférieure à 3 mètres, la couverture de la galerie par une toiture n'est pas exigée.

Lorsqu'il s'agit d'agrandissement de construction par adjonction d'une galerie de largeur supérieure à 3 mètres, la couverture de la galerie par une toiture est obligatoire. La pente de la toiture est dans ce cas supérieure à 15 %.

ARTICLE II NC12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE II NC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NC14–COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§1. Dispositions générales

Compte tenu de la vocation de la zone, il n'est fixé de coefficient d'occupation du sol sauf pour les constructions visées au § 2 ci-après.

§2. Constructions à usage d'habitations

1. Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.01 avec un maximum de surface de plancher hors œuvre nette fixé à 250 m²
2. Dans le cadre d'une opération d'habitat liée à une opération de réforme foncière agricole, le coefficient d'occupation du sol est fixé 0.10 par parcelle créée dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette de 250 m²

ARTICLE II NC15– DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES I ND

Caractère de la zone

- 1. Les zones I ND** constituent des espaces naturels d'une grande importance qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels (flore et faune) qui les composent en interdisant toute les occupations et utilisations du sol susceptibles d'y porter atteinte.
- 2. Les zones I ND** représentent les éléments essentiels du patrimoine naturel de la commune . En ce sens, elles doivent être connues et recevoir, moyennant des précautions rigoureuses quant à l'intégration, des activités de recherche, de découverte et de promenade.

Principalement arborescente, la zone I ND est occupée par la mangrove qui, elle, comporte également des formations herbacées. Elle est installée en zone marécageuse sur les marais maritimes et lacustres de l'Ouest (système de la Rivière Salée) et du Nord (grand cul de sac marin) . Elle se caractérise par une grande variabilité des conditions du milieu :

- partie forestière plus ou moins inondée ;
- front de mer de palétuviers dont le mode de reproduction par viviparité permet la colonisation de la vase marine ;

La zone_ comprend également les parties d'arrière mangrove caractérisées par un sol tourbeux et épais et qui sont utilisées sous formes de pâturage en saison sèche .

Elle assurent une transition entre les zones agricoles de Bon Goût, Birmingham, Dupuy , Pasquereau et le milieu naturel.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation.

§2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les équipements légers lorsqu'ils sont liés à des activités de détente, promenade et à des activités de loisirs, à l'exclusion de toute construction à caractère hôtelier et parahôtelier.
2. Les équipements nécessaires à l'entretien des sites ainsi que les modes d'occupation et utilisation du sol indispensables aux services responsables de la gestion des domaines forestier, lacustre et maritime.
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

ARTICLE I ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **I ND1** ci-dessus sont interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I ND3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE I ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE I ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE I ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE I ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE I ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE I ND9-EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE I ND10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE I ND11-ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent épouser la forme et les caractéristiques des habitations traditionnelles. Notamment, les toitures sont apparentes et composées de plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 20 et 45°.

ARTICLE I ND12-STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE I ND13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés comme espaces boisés, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte tenu de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE I ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II ND

Caractère de la zone

- 1. La zone II ND** couvre les parties littorales non équipées de la commune situées en bordure des baies qui composent les grand et petit cul de sac marin.

Leur caractère naturel et attrait constituent des données majeures qu'il convient de protéger de l'urbanisation et de tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de mettre en cause la qualité des paysages et les éléments naturels qui les créent.

- 2 Toutefois, il existe une volonté d'ouvrir** ces territoires à des activités touristiques littorales basées essentiellement sur la détente, la promenade et les sports.

Tout en assurant la protection de tous les éléments naturels qui font le charme et la qualité des sites (escarpements, espaces boisés en limite des zones de mangroves), le règlement qui régit ces zones admet des possibilités d'intégration d'équipements liées à de telles activités.

Les types d'occupation autorisés, moyennant des précautions rigoureuses pour garantir la sauvegarde des sites, doivent se prêter à une dispersion dans le paysage.

Aussi, tous les projets feront l'objet d'études permettant de s'assurer de leur parfaite intégration aux sites et cadres et de leurs conséquences éventuelles sur la qualité du paysage et les éléments naturels.

- 3. Il existe un secteur II ND a** qui regroupe les parcelles situées à l'Ouest de Bermingham et soumises aux nuisances créées par le trafic aérien proche.

La zone comprend également **un secteur II ND b** délimité sur le littoral de Baie- à Chat et réservé à l'aménagement d'une aire de stockage d'explosifs. Les occupations et utilisations du sol particulières doivent être compatibles avec cette destination.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. Les défrichements sont soumis à autorisation

§2. Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes que si elles respectent les conditions ci- après :

- 1 .Les constructions et installations de caractère léger et temporaire destinées à des activités de détente, promenade et à des activités de loisirs et de sports.
2. Les équipements nécessaires à l'entretien des sites ainsi que les modes d'occupation et d'utilisation du sol indispensables aux services responsables de la gestion des domaines forestier, lacustre et maritime
3. Les installations classées compatibles avec la destination du **secteur II NDB** ;
- 4 Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

ARTICLE II ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§1. Rappels

Néant

§2. Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **II ND 1** ci-dessus sont interdites..

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II ND3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Toute circulation automobile est interdite, sauf sur les voies existantes.
2. Seules peuvent être ouvertes les pistes cyclables équestres et piétonnières.
3. Toutefois des voies nouvelles pourront être créées pour desservir les types d'occupation ou d'utilisation du sol définis au § 2 , alinéa 3 à 6 de l'article II ND 1
4. Les possibilités d'accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.

ARTICLE II ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte des constructions ou installations doit être prévue conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

ARTICLE II ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE II ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE II ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE II ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions ou installations doivent être éloignées les unes des autres d'une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

ARTICLE II ND9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture est fixée à 3 mètres au maximum.

Cette hauteur pourra être aménagée pour les ouvrages, constructions et installations techniques et pour les installations liées à une activité sportive.

ARTICLE II ND11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions, en dehors de installations à caractère technique, doivent épouser la forme et les caractéristiques des habitations traditionnelles. Notamment, les toitures sont apparentes et composées de plusieurs versants, la pente principale étant comprise entre 20 et 45°.

ARTICLE II ND12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

ARTICLE II ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout abattage d'arbres est interdit, sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions visées à l'article II ND 1.
2. Pour tout projet de constructions telles que prévues à l'article II ND 1, il sera exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte tenu de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE II ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant