

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS  
DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

# P.O.S

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS

Commune de  
DESIRADE

REVISION

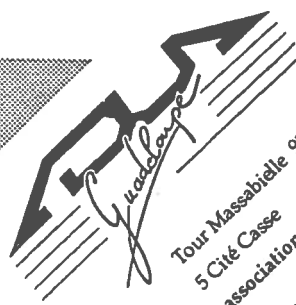
4

R E G L E M E N T

APPROBATION

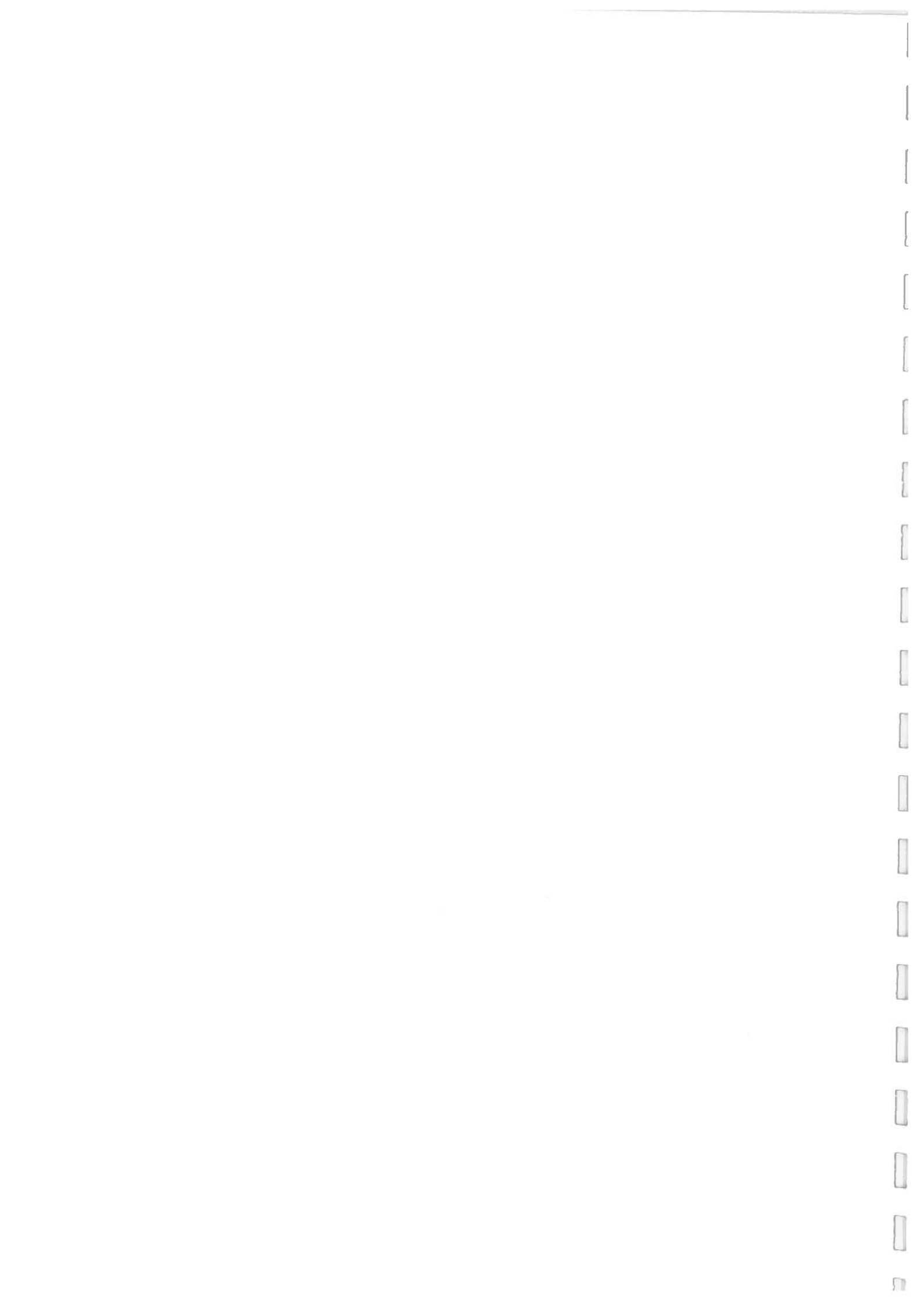
JUIN 1996

PUBLICATION
APPROBATION
MODIFICATION
REVISION



Tour Massabielle 97110 Pointe-à-Pitre  
5 Cité Casse 97100 Basse-Terre  
association loi de 1901

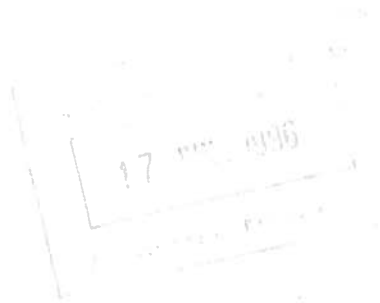
Agence Départementale d'Urbanisme et  
d'Aménagement de la Guadeloupe  
82 01 68  
81 00 93



DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

COMMUNE DE DESIRADE

\*



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

- REVISION -

\*

**R E G L E M E N T**

## S O M M A I R E

\*

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
Chap. I - Zone UA	9
Chap. II - Zone UB	16
Chap. III - Zone UC	22
Chap. IV - Zone UG	27
Chap. V - Zone UP	34
Chap. VI - Zone UT	39
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>45</b>
Chap. I - Zone NA	46
Chap. II - Zone NB	54
Chap. III - Zone NC	60
Chap. IV - Zone ND	65

<>

TITRE I

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### ARTICLE I - CHAMP D'ACTION TERRITORIAL DU PLAN

I-1. Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public et s'appliquent au territoire communal de DESIRADE.

I-2. Le règlement s'applique à tous les modes d'occupation du sol, en particulier aux constructions nouvelles, travaux d'aménagement de constructions existantes, annexes de bâtiment ou installations dépourvues de fondations.

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

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

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

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

II-2. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols visées aux articles R 126-1 à R 126-3 du Code de l'Urbanisme.

II-3. Le présent règlement ne porte pas atteinte aux plans et cahiers des charges de lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du plan d'occupation des sols. Néanmoins, les dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en deux catégories de zones :

- zones urbaines
- zones naturelles ou non équipées

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

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

#### A. ZONES URBAINES

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

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

Suivant leur affectation principale, on distingue :

1. Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipement au nombre de quatre (4) dont les deux premières constituent la trame de l'agglomération principale de BEAUSEJOUR :

\* les zones **UA** et **UB** remplissent les fonctions de centralité à l'ensemble centre-bourg (UA) et zones urbaines périphériques (UB) et de centre secondaire (BAIE MAHAULT) ;

\* les zones **UG** disposent d'une fonction-relais locale dans les sections et hameaux et sont marquées par un habitat de forme linéaire.

2. Les zones urbaines à vocation économique et d'équipement au nombre de trois (3) :

\* la zone **UC** correspond au site aéroportuaire ;

\* la zone **UP** correspond au site portuaire du bourg et comprend les installations existantes et les aménagements programmés pendant la durée du P.O.S. ;

\* les zones **UT** ont une vocation essentielle d'accueil des activités touristiques, para-touristiques et d'animation.

## **B. ZONES NATURELLES**

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

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

Les zones naturelles comprennent :

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

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

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

1.1. **ZONE NA** à vocation de développement urbain à moyen-long terme, destinée à renforcer la trame de l'agglomération et porte sur le site de Le Fort et sur le site de La Savane.

1.2. **Secteur NAa** à vocation d'habitat, situé en périphérie de l'agglomération et dont l'aménagement fait l'objet d'initiative et de promotion publiques sous forme d'opérations groupées de logements.

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

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

4. Les zones naturelles soumises à protection -ND- qui couvrent les grands ensembles naturels de la commune caractérisés par la couverture boisée, le littoral marin ou la bande des cinquante pas géométriques, le système des falaises et les unités écologiques de l'Ouest et de l'Est de la Désirade.



### **C. EMBLEMENTS RESERVES**

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

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

2. "Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan d'Occupation des Sols dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts" (Article R 123-32 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme).

3. Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations (Article R 123-22, alinéa 2 (2°) du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

"Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

S'agissant de travaux sur des bâtiments existants, il est précisé que "lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard".

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX  
ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

**La zone UA** est la partie urbaine la plus dense de l'agglomération de BEAUSEJOUR. Elle traduit le rôle de principal pôle urbain communal et la fonction de centralité du bourg de Beauséjour par la présence de commerces et de services, des équipements publics et collectifs et par le poids des effectifs de population.

Elle correspond à la trame ancienne du bourg et regroupe les secteurs ayant fait l'objet d'une intégration progressive, le littoral notamment. Le caractère urbain de la zone doit être renforcé de manière à développer le rôle de centre multifonctionnel à l'agglomération dans lequel sera assurée la promotion des activités tertiaires, des activités touristiques, culturelles et d'animation, ainsi que la réalisation des équipements d'accompagnement de la vie communale.

**La zone UA** se compose de secteurs et d'îlots qui présentent une certaine homogénéité dans les modes de distribution et d'implantation du bâti, dans la typologie et les éléments traditionnels. La fonction habitat représentée par une forme individuelle appelle des actions de requalification et d'amélioration.



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

### **ARTICLE UA 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.

## **§ 2. Autorisations**

1. les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, bureau ou de service,
  - d'activités artisanales,
  - hôtelier et para-hôtelier
  - d'animation et de loisirs ;
2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
3. les lotissements à usage d'habitation ou d'activités ;
4. les installations et travaux divers.

## **§ 3. Autorisations sous conditions**

1. les entrepôts, sous réserve que leur surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
2. les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

## **ARTICLE UA 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 UA 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **§ 1. Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### **§ 2. Voirie**

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, à l'importance et à la destination des constructions.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à ce que les véhicules utilitaires puissent aisément faire demi-tour.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **§ 1. Eau potable et Electricité**

1. Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. Lorsque l'importance du programme l'exigera, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau seront installés par le constructeur.

#### **§ 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.

L'évacuation des eaux usées, en l'absence de réseau, se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## 2. Eaux pluviales

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

L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Les constructions doivent s'implanter au rez-de-chaussée, à l'alignement ou en limite de la ligne qui en tient lieu.

Les bâtiments sont orientés parallèlement à l'alignement ou à l'orientation des constructions voisines.

2. Toutefois, les bâtiments publics peuvent s'implanter en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement est au moins égale à un mètre.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres par rapport au rivage de la mer et au domaine public lacustre.

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

### § 1. Implantation des constructions

1. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter dans les conditions prévues ci-dessus.
2. La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades latérales et postérieures d'un bâtiment à tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois (3) mètres.

### § 2. Profondeur des constructions

1. Quel que soit le mode d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, la profondeur de ces constructions, comptée à partir de l'alignement ou de la ligne de retrait de l'alignement, ne peut excéder 16 mètres.

2. Toutefois, les rez-de-chaussée de bâtiments affectés à un usage de commerce, bureau ou de service, et les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter sur la totalité des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

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

La distance 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.

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

Néant

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

1. La hauteur des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **§ 1. Dispositions générales**

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions 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 tenant à la forme des constructions**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois. Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés. Toutes les parties vues 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 toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.
3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long de la façade sur voie.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. 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.

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.
3. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

\* \* \*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.



2. Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE II

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

**La zone UB** comprend les secteurs périphériques du centre UA de Beauséjour et contribue à accroître la fonction de centralité de l'agglomération par la présence d'équipements collectifs communaux et de services.

Elle porte également sur les parties agglomérées les plus denses de Baie-Mahault et traduit pour ce hameau le rang de centre secondaire au plan communal.

Les caractéristiques majeures sont l'aspect résidentiel et discontinu du bâti à partir d'un parcellaire relativement fin et la mise en évidence des éléments de l'architecture traditionnelle. Par ailleurs, l'introduction de nouveaux équipements dans l'agglomération (port à vocations multiples, projets d'équipements culturels) doit s'accompagner dans la zone UB d'un effort de traitement du bâti et de qualité du cadre de vie (respect de l'échelle des lieux, intégration parfaite dans les sites dont l'adaptation aux pentes, limitation de la hauteur, traitement des façades et des toitures, préservation des vues et des perspectives).



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

### **ARTICLE UB 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.

**§ 2. Autorisations**

1. les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- hôtelier,
- de commerce, bureau ou de service,
- d'animation et de loisirs,
- d'activités artisanales ;

2. les constructions et équipements à caractère social, administratif, socio-éducatif, culturel ;

3. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;

4. les lotissements à usage d'habitation ou à usage d'activités ;

5. les installations et travaux divers

**§ 3. Sont admises** les occupations et utilisations du sol ci-après, si elles respectent les conditions particulières :

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

**ARTICLE UB 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 UB 1 ci-dessus.

\*\*\*

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

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **§ 1. Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **§ 2. Voirie**

1. Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, à l'importance et à la destination des constructions.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à ce que les véhicules utilitaires puissent aisément faire demi-tour.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **§ 1. Eau potable et électricité**

1. Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. Lorsque l'importance du programme l'exigera, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau seront installés par le constructeur.

#### **§ 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.

L'évacuation des eaux usées, en l'absence de réseau, se fait par un dispositif et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## 2. Eaux pluviales

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

L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite de la ligne qui en tient lieu.

Dans le cas d'implantation avec retrait par rapport à l'alignement, la marge de reculement doit être au moins égale à 2 mètres.

2. Les bâtiments sont orientés parallèlement à l'alignement ou à l'orientation des constructions voisines.
3. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres par rapport au rivage de la mer et au domaine public lacustre.

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

1. Les constructions doivent s'implanter dans les conditions indiquées dans le plan ou le règlement du secteur concerné du lotissement de Belcourt I.
3. Dans le cas contraire, et par rapport à la limite de fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter comme suit :

La distance comptée horizontalement 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.

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

La distance 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.

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

Néant

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

1. La hauteur des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture
2. La hauteur maximale des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1, et ne peut excéder 6 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **§ 1. Dispositions générales**

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions**

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois. Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés. Toutes les parties vues 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 toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.
3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long de la façade sur voie.

4. Les clôtures ne dépassent pas 1,60 mètre. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie : elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 m x 5 m non compris les accès.

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

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

\* \* \*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80.
2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

CHAPITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE UC**

**La zone UC** concerne les terrains de l'aérodrome ainsi que ceux destinés aux équipements techniques et d'accompagnement.

Seules seront donc autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité aéroportuaire ; ces bâtiments devant d'autre part respecter l'échelle des lieux et le cadre bâti environnant.



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

**ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION 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**

1. les constructions à usage d'équipement liées aux activités de l'aérodrome ;
2. les constructions à usage de commerce et d'artisanat compatibles avec les activités de l'aérodrome ; -
3. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ;
4. les installations classées si leur degré de nuisance est compatible avec le caractère de la zone d'implantation ;



5. les constructions à usage d'équipement collectif.

## **ARTICLE UC 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 UC 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

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

#### **§ 1. Accès**

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

#### **§ 2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **§ 1. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **§ 2. Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **2. Eaux pluviales**

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**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

1. La hauteur maximale des constructions est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des couvertures (R + 1).

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de nouveaux bâtiments, la transformation ou la restauration d'immeubles existants doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

1. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

2. Les toitures sont à deux ou plusieurs versants de pente comprise entre 20 et 45°. La pente du toit des galeries est au minimum de 15°.
3. Les clôtures ne dépassent pas 1,60 mètre. Les clôtures visibles sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie : elles ne peuvent compter de partie pleine sur plus du tiers de leur hauteur.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

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

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

\* \* \*

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

**La zone UG** englobe les parties urbanisées caractérisées par un habitat discontinu de forme individuelle situées à la périphérie du centre principal de Beauséjour, dans les sections du Souffleur, Les Sables, Les Galets et autour des zones d'aménagement.

L'urbanisation se développe le long de l'axe routier principal de l'île. Cette tendance linéaire mérite d'être corrigée, notamment par la création de petits noyaux urbains suffisamment structurés autour des équipements collectifs, des activités économiques et touristiques et bénéficiant d'un niveau d'équipement minimum (équipements dits de proximité). Il n'est pas prévu d'augmentation de la densité.

**La zone UG** comporte un **secteur UGa** situé à proximité de l'aérodrome et dont la hauteur des constructions doit être compatible avec les contraintes des activités de la zone UC.



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

### ARTICLE UG 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.

**§ 2. Sont admises** les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de services
- d'activités touristiques
- d'animation et de loisirs ;

2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;

3. les lotissements à usage d'habitation

4. les installations et travaux divers.

**§ 3. Toutefois**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ;

2. les stations-service ainsi que les dépôts d'hydrocarbures, à condition que le programme qui les contient présente un caractère de service pour les usagers automobiles et se situe hors de l'emprise publique ou se trouve directement lié des à activités nautiques proches.

**ARTICLE UG 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 UG 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

### ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **§ 1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **§ 2. Voirie**

Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de lotissement, conformes aux prescriptions des plans correspondants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **§ 1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **§ 2. Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est admis et doit être conçu de manière à être raccordé au réseau collecteur dès la réalisation de ce dernier.

## 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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité.

## ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, tout terrain existant à la date d'approbation du plan d'occupation des sols mais ne remplissant pas la condition fixée ci-dessus, est constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.

2. Dans les opérations d'aménagement ou de lotissement, les caractéristiques des terrains sont celles définies dans les plans correspondants.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer et du domaine public lacustre.

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

La distance comptée horizontalement 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.



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

La distance 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.

**ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UG 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'égout de toiture.
2. La hauteur d'une constructions ne doit pas excéder deux niveaux, soit R+1. Elle ne peut dépasser 6 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

**§ 2. Dispositions particulières - Secteur UGa**

Dans le secteur UGa, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 20 % de la distance de toute construction au point le plus proche de la clôture de l'aérodrome.

**ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**§ 1. Dispositions générales**

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions 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 tenant à la forme des constructions**

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.
2. Les toitures apparentes et comportant plusieurs versants sont recommandées. La pente est comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture des galeries peut être comprise entre 10 et 20°.
3. Les clôtures en limite de voie n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Elles sont ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur et peuvent être doublées de haies vives.
4. Matériaux et couleurs
  - . Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
  - . L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

## **ARTICLE UG 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. 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 nécessaires**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
2. Pour les constructions à usage de commerce, bureau ou service : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 2 places.
3. Pour les constructions destinées à des activités touristiques, activités de loisirs et d'animation ainsi que pour les salles de spectacles ou de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

### **§ 3. Modalités d'application**

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

**ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés.
2. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

\* \* \*

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
2. Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

CHAPITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE UP**

**La zone UP** a une **destination économique et d'équipement** de portée communale. C'est une zone urbaine spécifique réservée aux activités de pêche, d'artisanat et de loisirs liées au milieu marin. Les installations, équipements et constructions sont conçus de manière organisationnelle et doivent contribuer à la requalification du secteur Littoral du bourg de Beauséjour.

**La zone UP** présente des possibilités d'aménagement et d'extension conformément à la stratégie d'ouverture du centre sur la mer et de qualité de traitement de la façade maritime.



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

**ARTICLE UP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
ADMISES**

**§ 1. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles

**§ 2. Autorisations**

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

1. les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles ;

2. les constructions à usage d'équipement collectif et de service ;
3. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
4. les stations d'avitaillement en carburant des navires et dépôts liés à leur exploitation, sous réserve de dispositions particulières pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances ;
5. les installations classées liées aux activités portuaires et dont le degré de nuisance est compatible avec le caractère de la zone d'implantation.

### **§ 3. Autorisations sous conditions**

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

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités portuaires.

## **ARTICLE UP 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 UP 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

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

#### **§ 1. Accès**

Le port doit être raccordé à la voirie publique.

#### **§ 2. Voirie**

Les voies publiques doivent permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie et avoir une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres.

Elles doivent être adaptées aux charges qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et être adaptées à la circulation automobile comme à la circulation piétonne.

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

##### **§ 1. Eau**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **§ 2. Assainissement**

###### **1. Eaux usées**

Toute construction utilisant de l'eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis mais devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

###### **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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés dans les conditions fixées par le plan d'organisation du port.

##### **§ 3. Electricité**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit pouvoir être raccordée au réseau public d'électricité.

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

**ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas de la construction et l'égout de toiture.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 6 mètres et ne peut comporter plus de deux niveaux.
3. Dans le cas où les impératifs techniques, dont la justification doit être établie, l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant excéder 10 mètres.

**ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**§ 1. Dispositions générales**

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

1. Les différentes façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les toitures sont à deux ou quatre versants de pente comprise entre 20 et 30°
3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni en façade des constructions, ni sur les clôtures.

## **ARTICLE UP 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. 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 nécessaires**

Le nombre de places de stationnement est fixé pour chaque construction en fonction de sa destination et de son importance.

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

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement ou au stockage doivent être aménagés et plantés.

\* \* \*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE UP 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant



## CHAPITRE VI

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

**La zone UT** est la zone urbaine réservée essentiellement à l'accueil et au développement d'activités touristiques. Elle constitue une assise primordiale pour la promotion du tourisme et des loisirs au plan de la commune.

Les activités peuvent être complétées par des activités d'accompagnement diversifiées : commerces, services, activités d'animation et de loisirs.

Les secteurs concernés sont notamment la Pointe du Gros Rempart, le littoral de Souffleur, une partie du site de Beauséjour. Les opérations ont une portée compatible avec l'échelle des lieux d'accueil, la composition des paysages. En particulier les constructions, par leur aspect extérieur (hauteur, volume, toiture...), la référence aux éléments architecturaux traditionnels, l'insertion dans le site, doivent créer un cadre bâti et urbain de qualité. La hauteur des constructions n'excède pas deux niveaux.



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

### **ARTICLE UT 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 article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **§ 2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions à usage :
  - hôtelier

- para-hôtelier
- d'activités touristiques, de loisirs et d'animation
- de commerces et de services liés à la vie de la zone
- d'équipement collectif
- d'habitation

2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone

3. les installations et travaux divers

4. les lotissements d'habitation

**§ 3. Toutefois**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. les stations-service ainsi que les dépôts d'hydrocarbures à condition que le programme qui les contient soit destiné aux activités nautiques proches.

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

## **ARTICLE UT 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 UT 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

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

#### **§ 1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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. Voie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **§ 1. Eau**

Toute construction à usage hôtelier, d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **§ 2. Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau, le dispositif d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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**

Toute construction à usage d'habitation, hôtelier ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité.

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

Néant

**ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 4 mètres de l'emprise des voies de desserte existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres du rivage de la mer et du domaine public lacustre.

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

La distance comptée horizontalement 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.

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

La distance 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.

**ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux, soit R + 1, et ne peut dépasser 6 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

**ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**§ 1. Dispositions générales**

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

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

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

## **§ 2. Dispositions relatives à la forme des constructions**

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

2. Les toitures sont apparentes et présentent plusieurs versants dont la pente principale est comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture des galeries peut être comprise entre 10 et 20°.

## **§ 3. Clôtures**

Les clôtures en limite de voie n'excède pas 1,60 mètre de hauteur. Elles sont ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur et sont doublées de haies vives.

## **§ 4. Matériaux et couleurs**

1. Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

2. L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

## **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT**

### **§ 1. Dispositions générales**

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

2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de la 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 m x 5,00 m, non compris les accès.

### **§ 2. Nombre de places nécessaires au stationnement**

1. Pour les constructions à usage hôtelier : une place pour 1,5 chambre.

2. Pour les restaurants : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3. Pour les constructions à usage de commerce ou de service : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, avec un minimum de deux places par établissement.

4. Pour les bâtiments publics, les constructions destinées à des activités touristiques, activités de loisirs et d'animation, les salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

5. Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

### **§ 3. Modalités d'application**

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

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

Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.

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

\* \* \*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale; suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UT 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX  
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE NA**



**La zone NA** est composée de terrains situés à la périphérie du centre de Beauséjour (lieu-dit Le Fort). Elle est destinée à l'extension de l'agglomération principale sur un ensemble de sites exceptionnels (situation, relief, pentes, couverture végétale) qui dominant la baie. Elle est composée également de terrains situés à La Savane (Baie-Mahault).

En tant que telle, la zone NA est réservée pour le développement de l'habitat et des activités économiques, à la réalisation d'équipements et d'espaces verts.

**La zone NA**, dans les perspectives d'aménagement, doit faire l'objet de programmes de construction et d'équipement conçus de manière cohérente et équilibrée. Ainsi, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les volumes et plus particulièrement la hauteur des bâtiments limitée à celle admise dans le centre urbain doivent être élaborés par référence à l'échelle du bourg et des quartiers proches.

A la fonction habitat peuvent être associées des activités d'accompagnement : commerce, service, activités touristiques, d'animation et de loisirs. Il s'agit d'étendre les fonctions urbaines par la création de quartiers nouveaux pour lesquels l'accent est mis sur l'intégration des programmes de construction et d'équipement correspondants dans les sites d'accueil et sur le respect des caractères architecturaux du bâti environnant.

**La zone NA comprend un secteur NAa** correspondant aux sites des Salines Est et Ouest de l'agglomération de Beauséjour. Il est retenu pour la réalisation de programmes de logements sociaux dont les principes d'urbanisme et la structure du bâti sont en harmonie avec la trame environnante.

**La zone NA comprend également un secteur NAe** situé à Désert. Il est destiné à accueillir des équipements de caractère collectif qui, par leur architecture, leur volume et leur implantation, doivent constituer des points structurants dans la trame de l'agglomération de Beauséjour. Elle comprend d'autre part un **secteur NAT** réservé à l'accueil et au développement d'activités touristiques.

**La zone NA** est une zone d'extension urbaine. Aussi, les unités foncières qui la composent doivent faire l'objet de programmes d'aménagement sous forme de lotissement ou d'opération groupée de constructions.





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

### ARTICLE NA 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. Autorisations**

##### **A. Zone NA - Secteur NAa**

1. les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier et para-hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce, bureau ou service,
  - d'animation ou de loisirs,
  - d'activités artisanales ;
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 installations classées sous réserve que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;
5. les lotissements à usage d'activités.

##### **B. Secteur NAe**

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

##### **C. Secteur NAi**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage :
  - hôtelier

- para-hôtelier
- d'activités touristiques, de loisirs et d'animation
- de commerces et de services liés à la vie de la zone
- d'équipement collectif
- d'habitation

2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone

3. les installations et travaux divers

4. les lotissements d'habitation

### **§ 3. Autorisations sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol mentionnées au § 2 ci-dessus sont autorisées dans le cadre d'opérations de lotissement ou de construction portant sur tout ou partie de la zone ou 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.

## **ARTICLE 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 NA 1 ci-dessus.

\*\*\*

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

## **ARTICLE 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 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.

## **§ 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 son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

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

1. Toute construction nouvelle doit être reliée aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.
2. 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.

3. 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.

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

### **§ 1. Zone NA**

Pour les opérations de lotissement, les parcelles créées ont une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

**§ 2. Secteurs NAa - NAe - NAT**

Néant

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

**§ 1. Zone NA - Secteur NAT**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 8 mètres de l'axe des voies existantes, modifiées ou à créer et à 18 mètres du rivage de la mer et du domaine public lacustre.

**§ 2. Secteurs NAa - NAe**

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2 mètres de l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

**§ 1. Zone NA - Secteurs NAe - NAT**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**§ 2. Secteur NAa**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans le cas contraire et par rapport aux limites de fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter dans les conditions fixées au § 1 ci-dessus.

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

La distance 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.

**ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### § 1. Dispositions générales

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

### § 2. Hauteur des constructions

#### 1. Zone NA - Secteurs NAa - NAt

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne peut excéder 6 mètres.

#### 2. Secteur NAe

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### § 1. Dispositions générales

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

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 vues 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 toitures sont apparentes et présentent plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°.

La pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°.

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

3. Les clôtures sont constituées de haies, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1,60 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de cette hauteur.

### **§ 3. Autres dispositions**

1. Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux, du site et du paysage naturel.
2. Pour les constructions, ouvrages et installations à caractère technique, une intégration soignée dans le site est exigée.

## **ARTICLE 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, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> 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 mètres non compris les accès.

### **§ 2. Nombre de places nécessaires**

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de l'importance des programmes de construction, de la destination ou de la capacité d'accueil des équipements.

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

1. Les plantations existantes doivent être 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.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### § 1. Dispositions générales

Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

#### § 2. Coefficient d'occupation du sol

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article NA 1 - paragraphe 3, le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

##### 1. Zone NA - Secteurs NAe - NAf

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

##### 2. Secteur NAa

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80.

### ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Chapitre II

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE NB**

**La zone NB** rassemble les parties du territoire communal ayant un caractère rural affirmé et disposant de réseaux publics de desserte convenables ou devant en disposer sous peu. Elle comporte des constructions dispersées sur un parcellaire varié, déjà très découpé, qui favorise une urbanisation linéaire. Bien que ne bénéficiant pas de services en grand nombre (commerces, équipements d'intérêt collectif), elle assure le prolongement des zones urbaines de sections (UG) et la transition, dans certains points, avec les zones agricoles ou forestières et avec les espaces naturels.

**La zone NB** est une zone naturelle dont les éléments -bâti et naturels- de son environnement doivent être sauvegardés. Peuvent y être admises des constructions à usage d'habitation, de commerce, service, ainsi que des activités rurales. L'accent est mis sur la conservation des grandes masses végétales existantes et l'intégration du bâti dans les sites et paysages (pentes, plateaux...).

**La zone NB** porte sur les secteurs compris entre le Souffleur et la Baie Mahault le long de la voie principale de l'île, ainsi que sur les terrains situés au Nord-Est et à l'extrémité Est de Beauséjour.



**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 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**

1. les constructions à usage d'habitation, de forme individuelle
2. les constructions à usage de commerce, bureau, service
3. les équipements collectifs
4. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone
5. les constructions et installations liées à une activité agricole
6. les constructions liées à une activité touristique
7. les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE NB 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 NB 1 ci-dessus.

\* \* \*

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

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

### **§ 1. Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération ou l'installation et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **§ 2. Voirie**

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et suffisantes pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **§ 1. Eau**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par tout dispositif sanitaire agréé par la réglementation en vigueur est admise.

### **§ 2. Assainissement**

1. L'évacuation des eaux usées est assurée par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, ravines et rivières est interdite.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

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

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

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

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

Néant

## **ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **§ 1. Dispositions générales**

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

Cette hauteur est fixée à 3 mètres au maximum.

### **§ 2. Dispositions particulières**

Dans le cas où le terrain présente une déclivité de plus de 20 %, la construction peut comporter un demi sous-sol dont la superficie n'excède pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, deux niveaux au maximum sont autorisés et la hauteur maximale du côté de la pente est de 6 mètres.

## **ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **§ 1. Dispositions générales**

D'une manière générale, 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 leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **§ 2. Façades**

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdite.

L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

### **§ 3. Toitures**

Les toitures apparentes sont recommandées. Elles comportent plusieurs versants et une ou plusieurs pentes, la pente principale étant comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture des galeries peut être comprise entre 10 et 20°.

Toutefois, des toitures mixtes associant des parties en pente et des parties horizontales peuvent être autorisées. Dans ce cas, les parties horizontales ne peuvent représenter que 40 % au maximum de la surface totale de la toiture.

### **§ 4. Clôtures**

Les clôtures en limite de voie n'excèdent pas 1,60 mètre de hauteur. Elles sont ajourées et peuvent comporter des parties pleines dont la hauteur n'excède pas un tiers de la hauteur indiquée ci-dessus. Elles peuvent être doublées de haies vives.

## **ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT**

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

La surface d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2,40 m x 5 m, non compris les accès.

## **ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.

\* \* \*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### CHAPITRE III

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

**La zone NC** représente des ensembles naturels qu'il convient de protéger en raison de leurs potentialités agricoles, des possibilités de développement d'activités d'élevage et d'exploitation de carrières. Elle constitue un atout économique de l'île.

Il convient d'interdire les implantations d'activités et les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre ces perspectives.

**La zone NC** se compose des terrains de La Ramée, le Petit Plateau, le Plateau de Beauséjour ainsi que les parties Est du plateau central. Elle comprend plusieurs secteurs dont la caractéristique principale réside dans la limitation des occupations bâties :

- **secteur NCa** regroupant les parties en pente et à structure parcellaire faite de petites propriétés ;
- **secteur NCb** portant sur la zone de plateaux et dans lequel la construction est interdite, sauf pour les installations à caractère technique ;
- **secteur NCc** présentant des possibilités d'exploitation de carrières.

**La zone NC** admet une extension mesurée des bâtiments existants ainsi que les reconstructions sur place à caractère social.

\* \* \*

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

#### **ARTICLE NC 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. Autorisations**

### **A. Zone NC - Secteur NCa**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ;
2. les extensions mesurées des bâtiments existants ;
3. les installations liées à l'activité agricole ;
4. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ;
5. les exhaussements et affouillements du sol ;
6. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone, ainsi que les constructions et installations à caractère technique ;
7. les extensions mesurées des bâtiments existants ;
8. les reconstructions sur place à caractère social faisant l'objet d'une subvention de l'Etat dans le cadre d'une procédure de logements sociaux en milieu diffus ;
9. les gîtes ruraux.

### **B. Secteur NCb**

Ne sont admises que les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans le secteur ainsi que les constructions et installations à caractère technique.

### **C. Secteur NCc**

Ne sont admises que l'ouverture de carrières et les installations liées à leur exploitation.

## **ARTICLE NC 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 NC 1, § 2 ci-dessus.

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

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

#### **§ 1. Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **§ 2. Voirie**

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **§ 1. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par tout dispositif sanitaire agréé par la réglementation en vigueur est admise.

#### **§ 2. Assainissement**

L'évacuation des eaux usées est assurée par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE NC 5 - 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 surface minimum d'installation établie par décret suivant la nature des activités exercées.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.



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

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

Toutefois, dans le secteur NCa, les constructions peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

**ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**§ 1. Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol naturel et l'égout de toiture.
2. Elle est fixée à 3 mètres au maximum.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

**§ 2. Dispositions particulières**

1. La hauteur fixée ci-dessus peut être aménagée pour les bâtiments ou installations liées aux activités admises dans la zone, ainsi que pour les constructions et installations à caractère technique.
2. Dans le cas où le terrain présente une déclivité supérieure à 20 %, la construction à usage d'habitation peut comporter un demi sous-sol dont la superficie n'excédera pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, deux niveaux au maximum sont autorisés et la hauteur maximale du côté de la pente est de 6 mètres.

**ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**§ 1. Dispositions générales**

1. D'une manière générale, 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 leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites, sauf impératifs techniques et architecturaux à justifier.

## **§ 2. 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 est interdit.

L'utilisation de couleurs vives sur une grande surface des façades est interdite.

## **§ 3. Toitures**

1. Les toitures sont apparentes et comportent plusieurs versants et une ou plusieurs pentes, la pente principale étant comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture de la galerie peut être comprise entre 10 et 20°.

2. Toutefois, des toitures mixtes, associant des parties en pente et des parties horizontales, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les parties horizontales ne peuvent représenter que 40 % au maximum de la surface de la toiture.

## **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Néant

\* \* \*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments et installations agricoles, et pour les constructions et installations à caractère technique.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher hors-œuvre nette ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher hors œuvre nette des gîtes ruraux ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

**La zone ND** est une zone de protection justifiée par la qualité des sites naturels ou littoraux, la topographie et le nombre de points de vue.

Ses caractères naturels et son attrait constituent des données majeures qu'il convient de protéger de l'urbanisation et de tous modes d'occupation susceptibles de compromettre la qualité des paysages et les éléments qui les créent.

Certains secteurs présentent des contraintes importantes liées à la topographie de mornes, montagnes, reliefs à fortes pentes et à la présence d'une couverture boisée dense. Ils correspondent à la chaîne montagneuse et sont traversés de ravines : ils sont sujets à des risques d'éboulement.

Les caractères naturels et les contraintes constituent des données majeures qui impliquent des interdictions d'occupation ou d'utilisation du sol. Les sols en cause sont généralement soumis à la procédure d'espaces boisés classés.

**La zone ND** comprend également les espaces littoraux, classés ou non, à relief encaissé ou marqués par des reliefs chahutés (mornes, falaises). Y est intégrée la bande des cinquante pas géométriques qui, en partie, est concernée par une occupation boisée soumise au régime forestier (secteur NDf). La zone ND porte par ailleurs sur les îles de Petite Terre.

Toutefois, il existe une volonté d'ouvrir ces espaces dans des secteurs bien délimités et correspondant aux secteurs d'animation connus (plages, sites), à des activités de détente, sports et de loisirs, et à des activités économiques (pêche). Les équipements liés à ces activités peuvent être admis notamment dans les parties du littoral accessibles et présentant des conditions favorables pour l'accueil d'activités liées à la mer.

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol admis, moyennant des précautions rigoureuses pour garantir la sauvegarde des sites, doivent se prêter à une dispersion dans l'espace.



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

### ARTICLE 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.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

#### **§ 2. Autorisations**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les équipements légers liés à des activités de détente, promenade, loisirs, découverte et à des activités culturelles ;
2. les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ;
3. les équipements liés :
  - à des activités nautiques, sportives et culturelles à l'exclusion de toute construction à caractère hôtelier
  - à des activités de pêche ;
4. 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 et maritime ;
5. les constructions et installations à caractère technique.

### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **§ 1. Rappels**

Néant

#### **§ 2. Interdictions**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND 1.

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

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

### ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

### ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

### ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

**ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 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.

**ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, 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 ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Compte tenu du caractère de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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

Néant