



Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 9 7 1 1 1 6 2 4 M 0 0 4 9
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 19/04/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) **Certificat d'urbanisme d'information** en vue d'une procédure de saisie immobilière
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur
Nom Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination	Raison sociale
SCP MORTON & ASSOCIES	Services Conseils Plaidoiries
N° SIRET	Type de société (SA, SCI...)
3 2 1 9 8 7 2 7 3 0 0 0 3 4	SELARL D'avocats
Représentant de la personne morale : <input type="checkbox"/> Madame <input checked="" type="checkbox"/> Monsieur	
Nom	Prénom
MORTON	Louis-Raphaël

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 30 Voie : _____

Lieu-dit : rue DELGRES

Localité : POINTE-À-PITRE

Code postal : 9 7 1 1 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 5 9 0 8 2 3 2 4 5 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

cabinet @ morton-avocats.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : Chazeau

Localité : MORNE A L EAU

Code postal : 9 7 1 1 1

4.2 Références cadastrales^[1] :

^[i] Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : 0 0 0 Section : A X Numéro : 0 3 7 8

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2000m²

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À POINTE-À-PITRE

Fait le 1 / 7 / 04 / 20 / 24

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Références cadastrales : fiche complémentaire

ⓘ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : 0 0 0 Section : A X Numéro : 0 3 7 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 401M²

Préfixe : 0 0 0 Section : A X Numéro : 0 2 4 2 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 234M²

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²) : _____

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation


Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction,

veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Dans le cas où votre demande relèverait de la compétence de l'État, vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme

À l'attention du Délégué à la protection des données

SG/DAJ/AJAG1-2

La Grande Arche paroi sud

92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

→ Il existe deux types de certificat d'urbanisme

- a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

→ Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

→ La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

→ Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière

dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

⚠ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : <ul style="list-style-type: none"> – Rappeler l'adresse du terrain – Représenter les voies d'accès au terrain ; – Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte (vous pouvez vous aider de l'exemple de notice page 8)	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : <ul style="list-style-type: none"> – la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), – la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; – la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Note descriptive succincte

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département :
GUADELOUPE

Commune :
MORNE A L EAU

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pitre
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdif.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Morne-à-l'Eau,
Ville durable

Hôtel de Ville
2 Rue Victor SCHOELCHER
97111 MORNE A L'EAU

CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse</u> : <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles) <u>Superficie du terrain</u> :	59 E Impasse des Quatre Epices Chateau 97111 MORNE- A-L'EAU 116 AX 378 2000 m²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse</u> :	SCP MORTON & ASSOCIES 30 Angle des Rues Dèlgrès et Frébault 97110 POINTE-A-PITRE
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse</u> :	CHAZEAU 97111 MORNE-A-L'EAU

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 19/04/2024,
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

- Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

- Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération

Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/10/2017 soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme :

Zone : Agf, UG (Voir extrait du règlement par zone concernée en vertu du PLU)

Emplacement réservé n°.... au bénéfice de

Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) prévisibles approuvé par arrêté préfectoral N°2008-1187 AD/II/4 du 4 septembre 2008 :

Zone : Non coloré et beige (Voir extrait du règlement par zone concernée en vertu du PPRN).

Aléas: sismique, cyclonique

Lors de tout dépôt de demande de permis de construire, il faut fournir l'attestation d'un architecte ou de l'expert agréé certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte (article R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).

Porter à connaissance Inondation transmis à la commune le 01/07/2022 :

Aléa: Sans objet (Voir extrait du plan)

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Plan des Prévisions des Risque Naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n°2008-1187 AD/1/4 en date du 4 septembre 2008.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

OUI

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

CADRE 5 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT

au bénéfice de :

- COMMUNE DE MORNE-A-L'EAU pour les zones U et AU et leurs secteurs
- SAFER pour la zone A et ses secteurs

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

Taxe d'aménagement :

- Part communale : **3%**
- Part départementale : **2,5%**

Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.) : **0,40%**

Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles instituée par la délibération n°08-08-2014 en date du 31/10/2014 : **10%**

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2^{ème} -e).

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème} -a).

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème} -b).

Montant fixé à : EUR. Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} -d).

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

Pour tout renseignement, veuillez-vous rapprocher du :
Service Urbanisme
Mairie de Morne à l'Eau
2 Rue Victor SCHOELCHER
97111 MORNE A L'EAU
Tel : 05-90-24-99-54
Mail : secretariatads@mornealeau.fr

Fait à Morne-À-L'eau, le

14 MAI 2024

L'élu délégué à l'Urbanisme
et l'Occupation des Soirs

Jimmy GÉOFFROY

au Transport et à l'Occupation des Soirs



INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 7.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre recommandée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande de réception postale ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de Plancher n'excède pas 150 m².

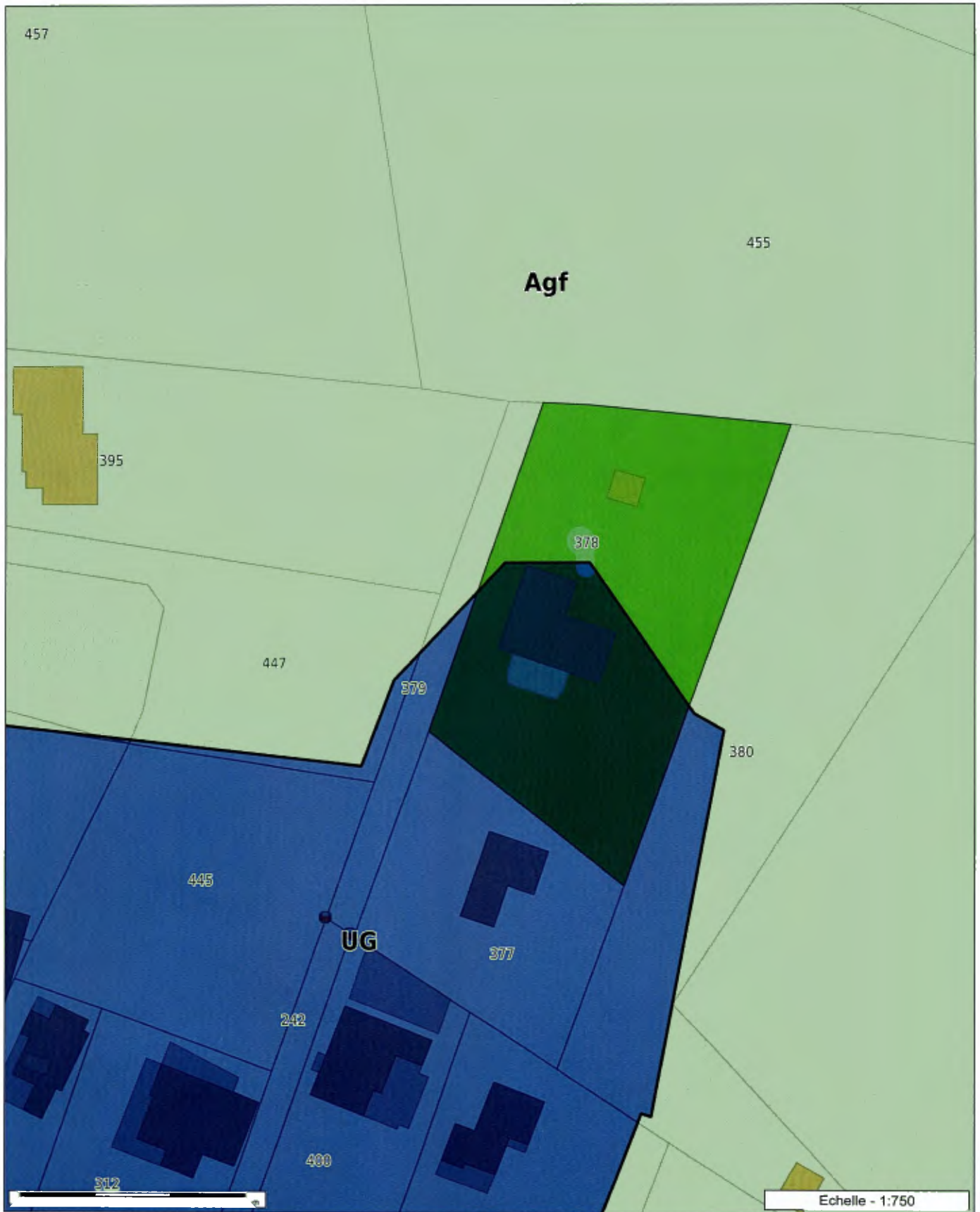
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de Plancher).

DELAI ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*)



Parcelle AX 378



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



pour être annexé MAIRIE MORNE-À-L'EAU
le du 2024

CHAPITRE I

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

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

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

Les articles constituant ce tronc commun sont :

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

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le cas de création de voies nouvelles, l'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieures à 8 mètres. Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

3.2.2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, et ce notamment pour les véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.



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

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

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

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

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.4. Autres installations techniques

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

4.5. Ordures ménagères

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

Interdit sur les emprises publiques, le positionnement du local ne devra créer aucune gêne pour le voisinage.

ARTICLE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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



ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptées au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Toutefois, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements, dépassées de toiture, pentes, calepinage...).
- Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.2. Façades

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

11.3. Toitures

11.3.1. Dispositions générales

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

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

Non réglementé

11.4. Clôtures

- Les clôtures sont constituées de haies, grilles, grillages ou de tout dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1.80 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus de la moitié de la hauteur.



- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation, notamment, en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement pour permettre l'arrêt d'un véhicule en dehors de la circulation routière.

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

11.5. Autres dispositions

11.5.1 - Antennes

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

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

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

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

11.5.3 - Les éléments de climatiseurs

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

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

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

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

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

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

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.



12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m² ;
 - 1 place par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - 1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - Logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):
 - 0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur (sans qu'il y ait moins d'une place par logement).

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

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

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m² pour 80 m² de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m² pour 60m² de plancher;



- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m².

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

12.3. Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les travaux de restauration, avec ou sans extension de la surface habitable, qui sont tributaires de la délivrance d'un permis de construire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales, sont soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

13.1- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 - Les éléments de patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés au document graphique de zonage, devront être préservés. Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés au titre de l'article L.123-1-7° devront être remplacés par des essences équivalentes.

13.3 - Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

A minima, les aires de stationnement au sol sont plantées à concurrence d'un arbre de haute tige pour 4 places.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG est une zone urbaine qui remplit des fonctions de pôle structurant dans les bassins de vie de Morne-à-l'Eau. Elle correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en dehors du centre-bourg et de Vieux-Bourg. Elle concerne des secteurs appelés à porter une animation urbaine, à leur échelle, via un niveau d'équipements collectifs, de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat...

La zone UG concerne des secteurs de densité moyenne dont les tissus sont caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat traditionnel.

La zone UG compte trois secteurs spécifiques :

- **Le secteur UGf** qui correspond aux périmètres de protection rapprochée des forages d'eau destinées à la consommation humaine
- **Le secteur UGn** concerne les secteurs ruraux de développement établis au contact de secteurs agricoles ou naturels d'intérêt écologique ou paysager. Le dimensionnement de ces secteurs est restreint et la densité permise y est faible.

Le **secteur UGn** concerne un habitat développé grâce aux équipements mis en place par la collectivité dans le cadre des zones d'habitat diffus. Ces zones d'emprise limitée constituent des zones d'appoint aux zones UG qu'elles prolongent. Afin de limiter la diffusion de l'habitat dans des secteurs aux valeurs naturelles et rurales reconnues, elles n'offrent que de faibles possibilités de développement.

- **Le secteur UGr** correspond aux portions de la zone UG qui se trouvent impactées par la zone rouge du PPR. L'exposition au risque d'inondation, exprimée dans le PPR, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

SECTION I

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

ARTICLE UG 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UG et de ses différents secteurs:

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



1.2. Dans le seul secteur UGf

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles, de culture et d'élevage
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

1.3. Dans le seul secteur UGn

Dans le secteur UGn, en plus des occupations et utilisations définies dans l'article UG1 1.1 ci-dessus sont également interdites :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie.

1.4. Dans le seul secteur UGr

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UG 2.

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

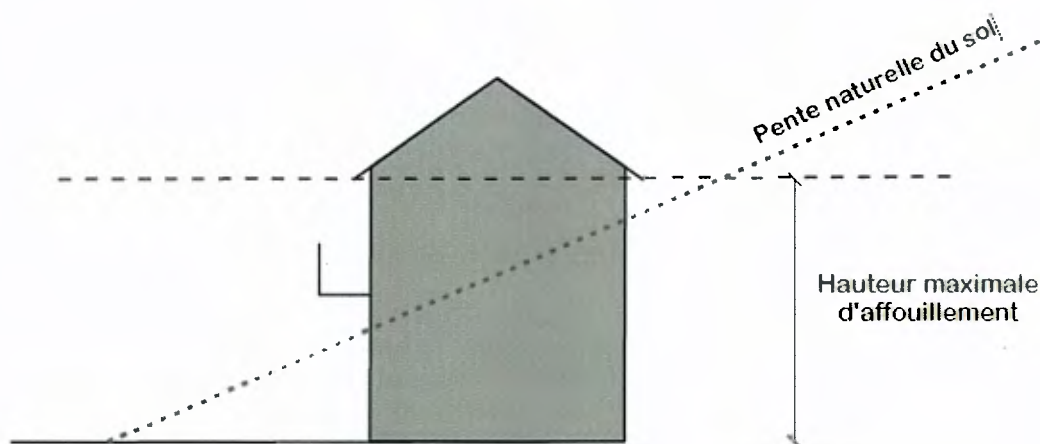
Dispositions générales

2.1. Dans les secteurs UG, hormis dans les secteurs UGf et UGr, Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale
- Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.
- Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant
- Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet
- Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 1).

Croquis 1



2.2. Dans le seul secteur UGf, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m² de surface de plancher.

2.3. Dans le seul secteur UGr

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, , les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UG 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE UG 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6.1. Dans l'ensemble de la zone ,

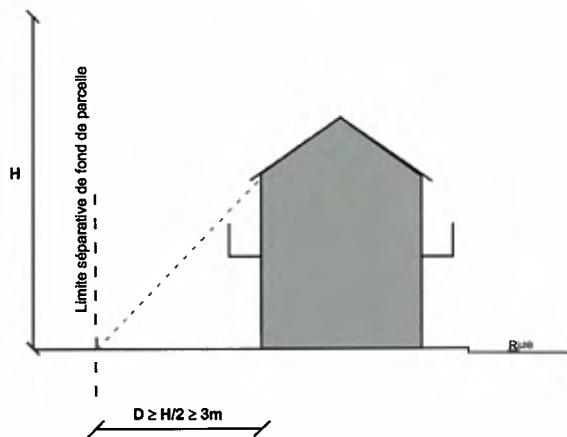
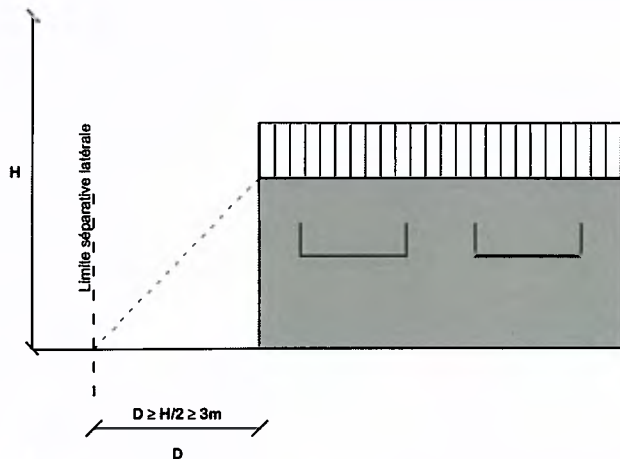
La distance d'implantation des bâtiments doit être supérieure ou égale à :

- 12 mètres de l'axe des routes nationales et départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

- 6.1.1. Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 12 mètres de la limite du domaine public lacustre et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UG 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir croquis 3)

- 7.1 Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Croquis 3

- 7.2 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sur une profondeur ne pouvant excéder 16 mètres, lorsque le terrain présente une largeur de façade sur voie égale ou inférieure à 9 mètres.

7.3 Annexes

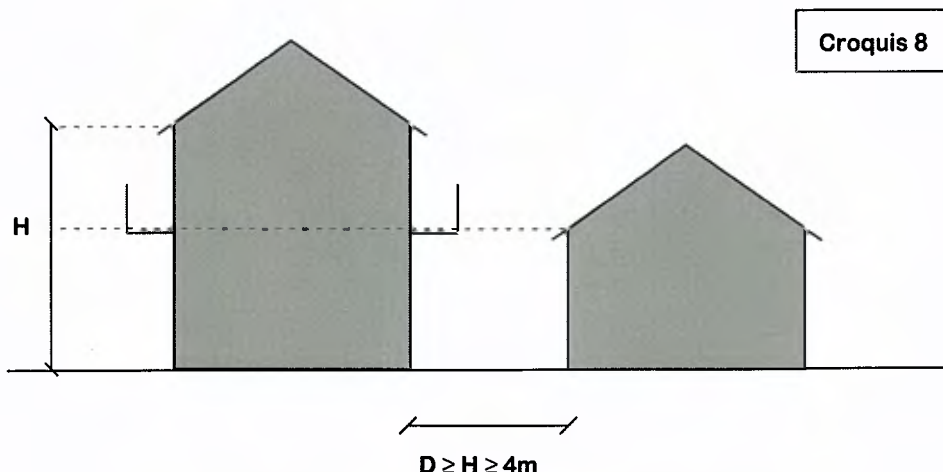
Les constructions annexes (de moins de 3 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UG 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.



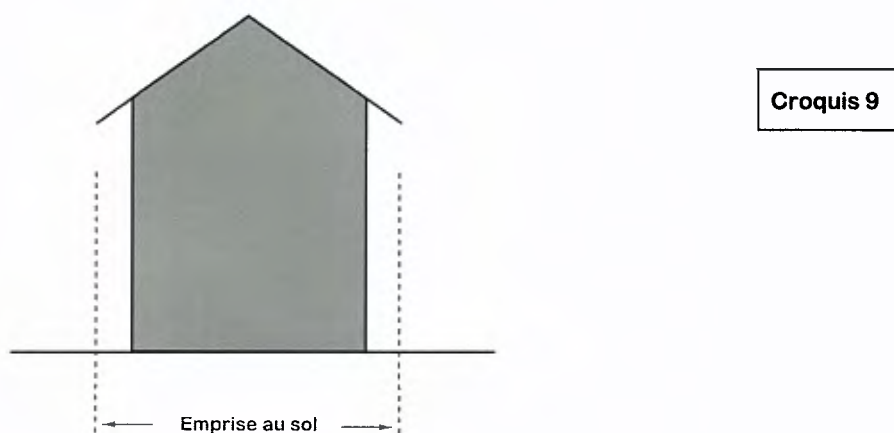
ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL

9.1 Dans l'ensemble de la zone, (voir croquis 9) :

9.1.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m² et 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de la surface du terrain.

9.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.



9.2 Dans le seul secteur UGn

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 15% de la surface du terrain.

9.3 - Dispositions particulières pour les équipements

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

ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

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

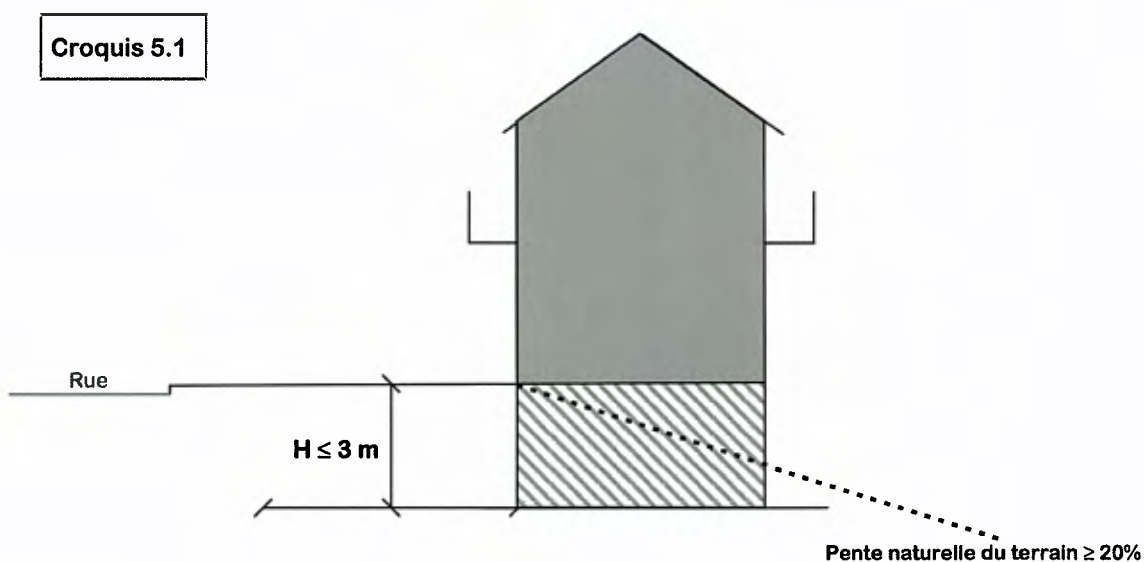
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2. Hauteurs

10.2.1. Dans l'ensemble de la zone

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

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



10.2.2 Dans le seul secteur UGn

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

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

10.2.3 - Dispositions particulières pour les équipements

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

ARTICLE UG 11. ASPECT EXTERIEUR

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



ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.
- 12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.
- 12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.
- 12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
- 12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement
- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
 - Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - 2 places par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - 1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Les locaux dont la surface de vente est inférieure à 50 m² sont dispensés d'obligations de stationnement.
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher



- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

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

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m² pour 80 m² de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m² pour 60 m² de plancher ;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m².

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.



ARTICLE UG 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

14.1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UGn

14.1.1 - Le coefficient de biotope est fixé à 0,30 lorsque la construction est reliée à un réseau collectif d'assainissement eaux usées et à 0,35 dans le cas contraire.

14.1.2 - Le coefficient de biotope est fixé à 0,25 pour les constructions accueillant des équipements collectifs.

14.2 - Dispositions particulières aux secteurs UGn

Le coefficient de biotope est fixé à 0,40 pour les seuls secteurs UGn.

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

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



CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle qui correspond aux parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison des potentialités agronomiques, biologiques et économiques du sol et de la valeur environnementale et paysagère des sites.

En zone A, les constructions et installations "nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées" peuvent être autorisées tout comme les "constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci" conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend six secteurs spécifiques:

- **Le secteur Ac** correspond aux secteurs où sont autorisées les carrières dans des conditions d'exploitation qui devront être respectueuse de l'environnement naturel d'abord, humain ensuite, et ne porter atteinte, en dehors des sites d'extraction, à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers .
- **Le secteur Af** correspond aux périmètres de protection rapprochée des forages d'eau destinées à la consommation humaine pour lesquels s'impose une inconstructibilité nouvelle. Aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- **Le secteur Agf** a une vocation agricole particulière lié à son inscription dans les Grands-Fonds, dans un ensemble rural constitué de mornes boisés et de fonds pâturés, où l'activité de production agricole moins forte que par le passé, se conjugue avec une activité d'agri-tourisme, dont l'objet est la découverte des savoir-faire agricole, des paysages, des pratiques sociales et des spécialités culinaires découlant de l'agriculture. Cette activité de tourisme « vert » caractérise l'ensemble des pratiques touristiques ayant le milieu rural comme finalité (de type ferme pédagogique, gîte à la ferme, ...). Elle est permise en complément de la destination agricole, à travers la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme.
- **Les secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisées les constructions dans des conditions de hauteur d'implantation et de densité limitées, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers . Ces secteurs regroupent des secteurs d'habitat isolé, de hameaux, de portions de territoire mitées où l'activité agricole domine.
 - le secteur Ah permet des évolutions limitées des constructions existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m²) ;
 - le secteur Ah permet également l'inscription de constructions destinées à des structures d'accueil, d'animation et de loisirs, des activités agritouristiques en complément de l'exploitation agricole dominante, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et sous réserve que leurs conditions d'implantation et de densité permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
- **Le secteur Ap** concerne les espaces reconnus pour leur grande valeur agronomique, à l'instar de la plaine de Grippon et de celle de Belle-Espérance, dont la sanctuarisation en tant qu'espaces de production agricole est affirmée. Dans ces zones agricoles protégées, la construction est interdite même si elle concerne des installations liées à l'activité agricole.
- **Le secteur At** est une zone à vocation agricole de tourisme permettant la construction d'équipements liés à l'accueil d'un tourisme « vert », type ferme pédagogique, gîte à la ferme, table d'hôte, ...



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

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone A et de ses différents secteurs:

Sous réserve des exceptions prévus à l'article A2, toute occupation ou utilisation du sol, est interdite, y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant porter atteinte à la vocation agricole de la zone. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation dont celles des exploitants agricoles sauf quand la nature de l'exploitation l'impose.

1.2. Dans le seul secteur Ac

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

1.3. Dans le seul secteur Af

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- Toutes pratiques agricoles en dehors de celles compatibles avec les activités de forage (voir article A2 ci-après).
- Tous défrichements et déboisements, autres que ceux liés à l'exploitation forestière nécessaires à la préservation de la ressource en eau
- Toutes nouvelles pistes ou voies
- Toute réalisation ou extension de mares et étendues d'eau
- Toute réalisation de forage ou captage excepté la réalisation d'ouvrages destinés à la production d'eau pour la consommation humaine
- Toute ouverture de carrière
- Tout stockage de carburant
- Tout dépôt et stockage de matériaux non inertes
- Tout système d'épandage

1.4. Dispositions particulières au secteur Ap

Aucune construction n'est autorisée dans ce secteur où les zones agricoles sont strictement protégées.

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

2.1. Dispositions générales à l'exception des secteurs Ac & Ah

Sont autorisées:

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, limitée à 25 % de la surface de plancher existante tout en restant inférieure à 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du présent PLU, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.



- Les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cas la nature de l'exploitation agricole l'impose ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ;
- les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...)
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

2.2. Dispositions particulières au secteur Ac

Sont également autorisées en secteur Ac, toutes installations liées à l'exploitation d'une carrière, sous réserve du respect des dispositions prévues au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Une fois l'exploitation achevée, les terrains devront être remis en état conformément aux exigences fixées dans le cadre des autorisations des installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3. Dans le seul secteur Af, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

- L'activité agricole est permise si elle est compatible avec les activités de forage, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-595 AD/1/4 DAAF, (voir annexe), tolérée dans le cadre d'une certification d'agriculture biologique.
- Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15 % de la surface de plancher existante, tout en étant limitée au maximum à 20 m² de surface de plancher.

2.4. Dispositions particulières au secteur At

Est également autorisée en secteur Ah la création ou construction d'activités agro-touristiques (camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres et formules dérivées) sous réserve que les activités soient liées à un établissement agricole

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

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 lutte contre l'incendie.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article A2 et requérant l'eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par captage ou tout dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines sur un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et les ravines est interdite. Pour les installations réservées à l'élevage, l'évacuation des eaux usées est assurée conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.



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

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale d'une unité foncière est fixée par la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, en fonction de la surface minimale d'installation, calculée sur les bases du décret du 14 février 1979, suivant la nature des activités agricoles exercées en polyculture.

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

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

- 35 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN5 la plus rapprochée;
- 12 mètres de l'axe de la RN6 et des RD ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Un retrait minimum de 12 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, et de 18 mètres par rapport à la limite du domaine public lacustre.

ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

9.1 – Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah

L'emprise au sol des constructions, mesurée au niveau de l'enveloppe extérieure formée par les éléments porteurs, ne peut excéder 5% de la superficie de la parcelle et est limitée à 150 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface de plancher n'excède pas 60 m².

9.2 - Dispositions applicables au secteur Ah

La surface de plancher maximale est fixée à 150 m² pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'accompagnement de l'activité, la surface de plancher n'excède pas 60 m².

ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

10.2 Pour les constructions à usage d'habitation est fixée à trois mètres.
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.



10.3 Compte-tenu de la destination de la zone et de la nature des occupations et des utilisations du sol qui y sont admises, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'alinéa 10.2 ci-dessus.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les bâtiments et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, et être en harmonie avec l'environnement bâti proche. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre-elles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis.

11.2. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles destinées à l'accueil et à l'hébergement des activités agro-touristiques la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder trois mètres (3,00 m) à l'égout de toiture et six mètres (6,00 m) au faîtage.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

N'est pas règlementé

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas règlementé

ARTICLE A 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le caractère de la zone ne suppose pas de définir de coefficient de biotope.



TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Titres VII et II

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones (rouges, bleues, beiges et non colorées).

Les réglementations parasismique et paracyclonique en vigueur s'appliquent à l'ensemble du territoire. Elles constituent des contraintes courantes.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Prescriptions visant la prévention des effets des vents cycloniques sur les constructions

- Il est rappelé que tout projet doit être conçu dans le respect de la réglementation paracyclonique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire et dans le respect des dispositions spécifiques prévues au règlement du présent PPR.

La mise en œuvre des mesures préventives propres à ce risque et applicables aux constructions résulte à ce jour de l'application des dispositions des Règles NV 65 modifiées définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions et annexes, classant la Guadeloupe en région V, site exposé (coefficient de site de 1,2).

Article 1.2 - Prescriptions visant la prévention des effets des séismes sur les constructions

1.2.1 - Dispositions générales

- Il est rappelé que l'implantation des constructions, ouvrages et équipements de la catégorie à risque spécial doit être précédée d'une étude de dangers, et d'une évaluation de l'aléa sismique local (arrêté du 10 mai 1993).
- Il est rappelé que tout projet de la catégorie à risque normal doit être conçu dans le respect des normes parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de



construire et en appliquant le mouvement sismique de calcul défini ci après prescriptions contraires.

1.2.2 - Mouvement sismique de calcul

- La commune de Morne-à-l'Eau n'a pas fait l'objet de microzonage sismique. Pour le dimensionnement des structures, le constructeur utilisera le spectre de réponse normalisé correspondant au site et à la classe du bâtiment à construire.
- La prise en compte des effets de site liés à la topographie ne donne lieu à aucune prescription autre que les dispositions prévues par les règles de construction parasismique. Il appartient aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre de faire toutes vérifications utiles au stade des projets.

1.2.3 - Exigences de comportement des bâtiments de classe D

- Le maître d'ouvrage d'un bâtiment, équipement ou ouvrage de classe D a l'obligation de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que celui-ci demeure opérationnel après un événement correspondant au séisme réglementaire. Ceci est valable pour les structures comme pour les équipements(groupe de secours en électricité, protection et renforcement des installations,...).

Article 1.3 - Recommandations visant la prévention des effets des séismes sur les constructions

Pour les maisons individuelles, il peut être fait usage du guide de recommandations de l'Association Française du génie Parasismique intitulé « Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles » (CPMI Antilles) dans son domaine d'application.



Article 1.4 - Recommandations visant la prévention de certains effets des éruptions volcaniques sur les constructions

Les éruptions volcaniques peuvent être à l'origine de nuages de cendres susceptibles de parcourir des distances importantes. Sans constituer nécessairement un danger pour les constructions, les cendres peuvent nuire considérablement aux biens présents à l'intérieur des constructions et gêner considérablement le retour des habitants chez eux après l'éruption. Cela fut le cas en 1976.

La mesure suivante est définie et incombe aux maître d'ouvrage et maître d'œuvre : éviter tout système d'ouverture permanent (type claustra).

CHAPITRE II – MESURES RELATIVES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Article 2.1 - Mesures relatives aux études de prédiagnostic et/ou diagnostic

Les mesures suivantes sont définies. Elles incombent aux propriétaires, aux locataires (en cas de bail emphytéotique ou de bail à réhabilitation) ou aux concessionnaires (en cas de concession d'une durée au moins égale à 12 ans et sauf indication contraire dans le contrat relatif à la concession) :

- En l'absence d'éléments sur leur comportement au séisme, les bâtiments, ouvrages et équipements visés ci-après et construits avant 1998, devront faire l'objet d'une étude de vulnérabilité au séisme simplifiée (prédiagnostic) ou le cas échéant plus approfondie (diagnostic) ;
- Dans le cas où le bâtiment, l'ouvrage ou l'équipement est situé dans une zone soumise à un aléa inondation ou mouvement de terrain, les études de vulnérabilité (prédiagnostic et diagnostic de vulnérabilité) seront étendues aux phénomènes correspondants ;
- Lorsque le bâtiment, l'ouvrage ou l'équipement a déjà fait l'objet d'un prédiagnostic de vulnérabilité qui conclut sur la nécessité et la faisabilité du renforcement, un diagnostic de vulnérabilité sera réalisé pour définir précisément les dispositions constructives et les coûts de confortement.



La réalisation des mesures définies ci dessus est rendue obligatoire dans un délai de :

- 3 ans pour les bâtiments, équipements et ouvrages de classe C ou D au sens de l'arrêté du 29 mai 1997, ainsi que les établissements ou installations relevant de la catégorie à risque spécial ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements scolaires qui sont destinés à l'accueil ou l'hébergement des enfants et des élèves (salles de cours, de classe, de TP, internats) ;
- 3 ans pour les bâtiments des établissements destinés à l'accueil des enfants en âge préscolaire (crèches parentales et municipales) ;
- 3 ans pour les éléments ponctuels et linéaires des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (A.E.P.) et d'assainissement ;
- 5 ans pour les établissement recevant du public (ERP) de 4ème catégorie ;
- 5 ans pour les bâtiments d'habitation collective comportant plus de deux niveaux habitables, ainsi que pour les bâtiments à usage de bureaux dont l'effectif est compris entre 50 et 300 personnes.

Les délais de réalisation sont fixés à compter de la date d'approbation du PPR.

Ces études de prédiagnostic et de diagnostic de l'existant pourront être réalisées prioritairement dans les zones rouges, puis dans les zones bleues et enfin dans les zones non colorées.

Ces études devront permettre au maître d'ouvrage de définir des travaux d'amélioration significative possibles, dans la limite de 10 % de la valeur à neuf de ces biens (décret n° 95-1089 du 05 octobre 1995, article 5, 3^{ème} alinéa), d'examiner les conditions de leur mise en œuvre et de prendre les mesures nécessaires à leur réalisation.

Article 2.2 - Mesures relatives aux travaux

- En cas d'extension ou de transformation importante d'un bâtiment existant, les règles définies au chapitre précédent sont applicables (assimilé à un projet nouveau).

Les extensions ou transformations concernées sont précisées par l'arrêté interministériel du 29 mai 1997 et le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000.



- En cas de travaux de couverture, toitures, planchers, de surélévation ou de travaux de gros œuvre sur une construction existante, les propriétaires, les locataires (en cas de bail emphytéotique ou de bail à réhabilitation) ou les concessionnaires (en cas de concession d'une durée au moins égale à 12 ans et sauf indication contraire dans le contrat relatif à la concession) feront procéder à son confortement parasismique s'il le nécessite, dans la limite de 10 % de sa valeur vénale ou estimée à la date d'approbation du présent PPR.

CHAPITRE III - MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 3.1 - Elaboration du DICRIM et du Plan Communal de Sauvegarde

- Il est rappelé au maire l'obligation d'élaborer un Document Communal d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) et d'organiser les modalités d'affichage des consignes de sécurité figurant dans ce document dans les locaux et terrains mentionnés à l'article 6 du décret 90-918 du 11 octobre 1990 modifié ;
- Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) créé par la loi de modernisation de la sécurité civile du 13/08/2004 devra être élaboré par la commune dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPRN, conformément aux dispositions du décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005.

Article 3.2 - Recommandation de plans de secours et d'évacuation préventive

Les mesures suivantes sont recommandées et incombent à la commune :

- Elaborer les déclinaisons communales des Plan de Secours Spécialisé Cyclone (PSS Cyclone), et Plan de Secours Spécialisé Séismes (PSS Séisme) ;
- Elaborer une Réserve Communale de Sécurité Civile (RCSC) instaurée par la loi de modernisation de la sécurité publique du 13/08/2004.

Article 3.3 - Gestion des eaux pluviales

- Il est rappelé que les propriétaires des fonds amont ne doivent pas aggraver les conséquences, sur les fonds aval, des écoulements des eaux pluviales (article 640 du Code civil).



Les mesures préconisées à ces fins, après collecte des eaux au niveau de la parcelle pourront être :

- infiltration à la parcelle,
- limitation des débits de fuite par création de surfaces ou d'ouvrages de rétention,
- raccordement au réseau des eaux pluviales, lorsqu'il existe.

➤ Il est rappelé que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Guadeloupe (SDAGE), approuvé le 25 juillet 2003 opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics, définit plusieurs mesures opérationnelles concernant notamment la prévention contre les risques d'inondation aggravés par un réseau pluvial défaillant :

- obligation d'entretien,
- dimensionnement adapté recommandé,
- obligation de diagnostic et de programmation des aménagements à réaliser sur le réseau pluvial dans le cadre des Schémas directeurs d'assainissement dont l'élaboration et la mise en œuvre sont du ressort des collectivités locales.

Article 3.4 - Entretien des cours d'eau et de leurs abords

- Il est rappelé que les rivières de Guadeloupe relevant du Domaine Public de l'Etat, ce dernier doit s'assurer du bon écoulement des eaux par un curage "vieux fond, vieux bords" (article 14 du Code du domaine public fluvial).
- En revanche, les ravines appartiennent aux propriétaires riverains. Ceux ci sont alors chargés d'en assurer l'entretien afin de maintenir le bon écoulement des eaux. Les propriétaires riverains doivent également entretenir les berges, à minima par élagage et recépage de la végétation.

Article 3.5 - Recommandation relative à l'entretien des abords du réseau routier

Avant chaque période cyclonique et dans le respect de leurs prérogatives respectives, les gestionnaires et riverains des réseaux routiers exposés feront procéder à l'élagage ou, si nécessaire, à l'abattage des végétaux vulnérables.



TITRE VII – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR DES GRANDS-FONDS

Titres VII et II

Ces dispositions concernent le secteur des Grands-Fonds matérialisé en couleur beige clair sur le plan de zonage réglementaire.

L'aléa mouvement de terrain et/ou inondation est considéré comme nul à faible sur l'ensemble de ce secteur, en dehors des zones soumises aux dispositions des titres précédents.

Dans ce secteur au relief tourmenté constituant une unité géomorphologique particulière, il y aura lieu de prendre des dispositions particulières spécifiques et adaptées à une unité calcaire morcelée et karstifiée, comprenant une importante érosion et dont le réseau hydrographique est très ramifié, composé de petites vallées étroites à fond généralement plat séparées par des mornes.

Dans ces zones considérées comme sensibles, il y aura lieu de prendre des précautions particulières afin d'éviter que des aménagements mal maîtrisés aggravent les risques ou en créent de nouveaux.

CHAPITRE I – REGLEMENTATION DES PROJETS NOUVEAUX

Article 1.1 - Interdiction

Sont interdits :

- La reconstruction de bâtiments détruits par un mouvement de terrain ou par une crue torrentielle.



Article 1.2 - Prescriptions

Prescriptions relatives aux études :

- Toute construction ou aménagement nouveau devra être réalisé dans le respect des règles parasismiques et paracycloniques en vigueur au moment de l'instruction du dossier en veillant à la définition de fondations adaptées.
- Toute construction ou aménagement nouveau devra faire l'objet d'une visite préalable d'un homme de l'art afin d'établir un avis sur les risques naturels (mouvement de terrain et inondation), qui devra définir les recommandations particulières à prendre en compte pour la conception et la réalisation des ouvrages compte tenu des risques éventuellement identifiés au niveau de la parcelle.

Ce diagnostic pourra être suivi le cas échéant, suivant les conclusions de l'homme de l'art, par des études complémentaires définies au titre VI ci avant, et notamment une étude de faisabilité géotechnique de type G11 ou G12, ou une synthèse hydraulique.

Prescriptions relatives aux aménagements extérieurs

- Les eaux récupérées par le drainage ainsi que les eaux pluviales éventuellement collectées et les eaux usées seront évacuées dans les réseaux existants ou vers un émissaire naturel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation, glissement ou effondrement de terrains) ;
- Les ouvrages de collecte, de traitement et de rejet devront être entretenus et surveillés par leur propriétaire régulièrement et notamment après chaque forte précipitation ;
- Les terrassements ou talutages seront réalisés avec des soutènements dimensionnés et adaptés au contexte géotechnique et géologique et seront drainés.



CHAPITRE II – MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Les extensions ou changement de destinations devront respecter les prescriptions relatives au chapitre II du titre II.

CHAPITRE III – MESURE DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 3.1 - Mesures obligatoires.

- La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de trois ans après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires des bâtiments et installations existants de classe D abritant des services en charge de la protection civile :
 - Procéder à l'installation de groupes de secours en électricité ;
 - Protéger et renforcer des installations de radiotélécommunications ou se munir de moyens de communication redondants, notamment par satellite.
- La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans après l'approbation du PPR, elle incombe à la commune :
 - Faire procéder à la destruction des bâtiments existants sinistrés qui ont fait l'objet d'une évacuation et dont les habitants ont été relogés à la suite d'une crue torrentielle ou d'un mouvement de terrain.
- La réalisation de la mesure suivante est rendue obligatoire dans un délai de cinq ans après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires et exploitants d'établissements existants accueillant du public, d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services :
 - Afficher les risques présents ;
 - Informer les occupants de la conduite à tenir en cas de survenance d'un phénomène naturel ;
 - Mettre en place un plan d'évacuation des personnes ;
 - Prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider.



➤ La réalisation des mesures suivantes est rendue obligatoire dans un délai d'un an après l'approbation du PPR et incombe aux propriétaires :

- Procéder à l'enlèvement de tout objet non arrimé susceptible de générer des embâcles et de tout matériau flottant ou sensible à l'eau et polluant ;
- Assurer la protection des dépôts existants d'objets ou de produits dangereux ou polluants.

* * * * *