



Commune de Saint-Louis

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Prescrit le 31 mars 2009

Arrêté le 10 juin 2013

Approuvé le 11 mars 2014

**Modification approuvée
le 27 février 2020**

**Modification approuvée
le 9 juillet 2025**



Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

 ZONE UA..... 10

 ZONE UB..... 24

 ZONE UC..... 38

 ZONE UD..... 53

 ZONE UE..... 67

 ZONE US..... 79

 ZONE UZ..... 91

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER104

 ZONE AUindicée..... 105

 ZONE AUst..... 110

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....115

 ZONE A..... 116

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....125

 ZONE N..... 126

ANNEXE.....133

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, ainsi que R.123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Louis, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1^{er} du Livre 1^{er}, deuxième partie (réglementaire) du code de l'urbanisme (articles R.111 et suivants), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.363-12 et R.363-7 du code forestier, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 10 mètres prise à partir du bord des ravines.

3 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

4 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Indépendamment des dispositions particulières à chacune des zones :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives : Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur maximale des constructions : Il n'est pas fixé de règle.

Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords : Il n'est pas fixé de règle.

Emprise au sol des constructions : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il existe à Saint-Louis six types de zones urbaines :

- La zone **UA** correspond au grand centre-ville de Saint-Louis. L'objectif est d'assurer une évolution urbaine du centre qui garantisse une meilleure densification tout en confortant son rôle attractif. Il existe le secteur **UA1** correspondant au centre historique de Saint-Louis dont la morphologie et les fonctions urbaines doivent être préservées.
- La zone **UB** couvre le secteur de Bois de Nèfles Cocos qui constitue un quartier stratégique pour le développement urbain. L'objectif est de favoriser un aménagement dense et structuré autour d'une trame viaire consolidée.
- La zone **UC** couvre le tissu urbain aggloméré du quartier de la Rivière. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel. Il existe le secteur **UC1** correspondant à des emprises foncières devant permettre la réalisation d'opérations d'habitat collectif relativement denses. Il existe le secteur **UC2**, correspondant essentiellement au quartier du Ruisseau, dans lequel les densités admises sont moindres compte tenu du caractère discontinu du tissu urbain.
- La zone **UD** couvre le tissu urbain implanté au sein du territoire rural de Saint-Louis. Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré. Il existe un secteur **UD1**, correspondant au village des Makes, identifié en tant que bourg relais au SAR et labellisé Villages Créoles®.
- La zone **UE** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.
- La zone **US** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.
- La zone **UZ** couvre le périmètre de la ZAC de l'Avenir.

2 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Il existe à Saint-Louis deux zones à urbaniser :

- la zone **AU indicée** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent. Il existe deux types de zone :

- Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
- Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement des zones 1AUindicée et 1AUst identifiées par polarité du Schéma d'Aménagement Régional entreprises.

Sont considérées comme «entrepris» les projets ayant bénéficié d'une autorisation accordée pour des opérations d'aménagements compatibles avec le SAR. (Guide méthodologique du SAR approuvé par décret 2011 1609 du 22/11/2011).
- la zone **AUst** qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. Il existe deux types de zone :
- Les zones **1AUst**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
- Les zones **2AUst**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée et 1AUst entreprises.

3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Il existe à Saint-Louis une zone agricole (zone **A**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- Le secteur **Aco** correspondant aux corridors écologiques ayant une vocation agricole situés au sein des espaces de continuité écologique identifiés par le SAR.
- Le secteur **Acu** correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
- Le secteur **Ama** couvrant les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.
- Le secteur **Arh**, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 14°) du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.
- Le secteur **Ato** correspondant à la zone agricole située au sein des espaces de continuité écologique identifiés par le SAR, dans lequel les constructions agro-touristiques peuvent être admises sur le site d'une exploitation agricole existante.

4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de

l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

Il existe à Saint-Louis une zone naturelle et forestière (zone **N**), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- Le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.
- Le secteur **Nli** correspondant à l'espace remarquable du littoral de l'étang du Gol, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis.
- Le secteur **Nma** couvrant les zones d'extraction des carrières dans lesquelles sont admis les prélèvements de matériaux.
- Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité.
- Le secteur **Nstep** couvrant la station d'épuration dans le secteur de la Plaine du Gol.
- Le secteur **Nto**, correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis. Il existe trois sous-secteurs numérotés de 1 à 3, pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues.

5 - Le plan local d'urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

En outre, conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

6 - Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

7 - Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Des éléments patrimoniaux ont été identifiés et recensés.

Les constructions à caractère patrimonial répertoriées et identifiées au plan de zonage du PLU sont réglementées comme suit :

- La reconstruction, l'extension, la réhabilitation, la rénovation des éléments patrimoniaux repérées au document graphique doit être réalisée en maintenant (ou restituant le cas échéant) les valeurs et aspects d'origine (dont matériaux, gabarits et implantations, ouverture,...), avec un souci de conservation et de restauration. Les propriétaires devront se rapprocher du Service Urbanisme de la Mairie de Saint Louis pour recevoir des conseils en matière de préservation du patrimoine via le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement);
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art. R421-28 du code de l'urbanisme);
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié dans son document graphique, sont soumis à déclaration préalable (art. R421-23 du code de l'urbanisme);
- La surélévation pourra être acceptée dans le respect de la règle de hauteur, lorsqu'elle fait preuve d'une démarche patrimoniale (rehaussement de la case créole),
- Le changement de destination pourra être autorisé afin de permettre la réhabilitation et l'entretien des constructions.
- Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

Certaines constructions traditionnelles pourront être exemptes de certaines règles lorsqu'il s'agit de la mise en valeur d'un élément patrimonial.

8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléas soumises à des risques naturels, secteurs sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au grand centre-ville de Saint-Louis. L'objectif est d'assurer une évolution urbaine du centre qui garantisse une meilleure densification tout en confortant son rôle attractif.

*Il existe le secteur **UA1** correspondant au centre historique de Saint-Louis dont la morphologie et les fonctions urbaines doivent être préservées.*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2000 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

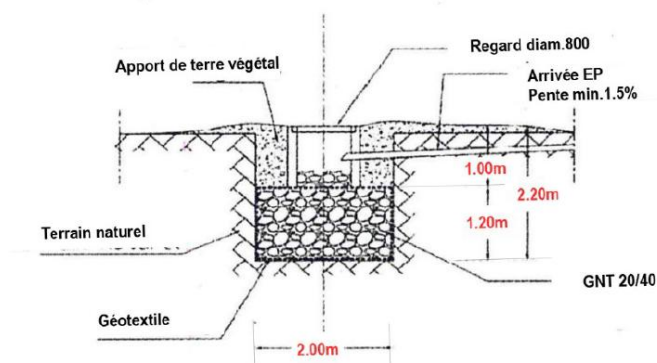
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

**PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
(200*200*220) SOIT 8m³**



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements.

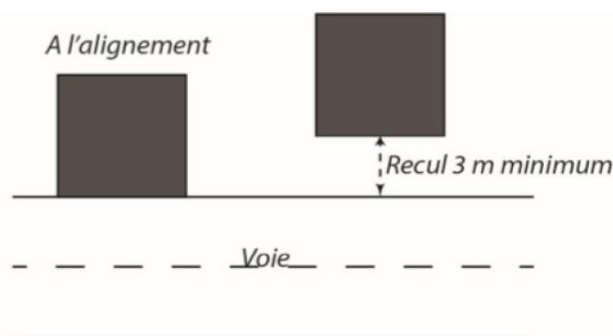
L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

Au droit des tronçons bordés de triangles violets identifiés aux documents graphiques, rue du docteur R. Vergés, une servitude de galerie est imposée. Cette servitude consiste :

- à implanter les rez-de-chaussée à 3 mètres en retrait de l'alignement des voies en veillant à permettre la continuité du cheminement sous arcades avec les parcelles riveraines,
- à se réimplanter à l'alignement pour les étages en laissant une hauteur libre minimale en rez-de-chaussée de 3,5 mètres,
- à prévoir une implantation des piliers porteurs tous les 4 mètres minimum avec une largeur de 40 centimètres ou des doubles poteaux de 30 par 30 centimètres.



Zones UA et UB - Article 6

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

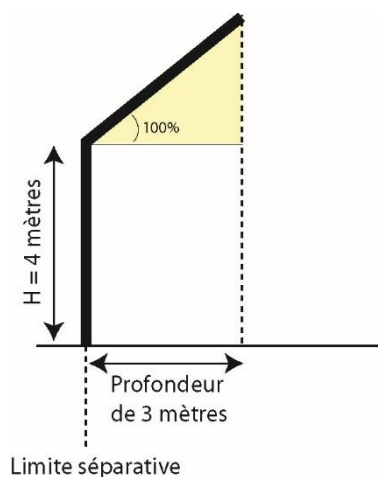
7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

L'implantation en limite est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur **UA1**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 19 mètres au faîtage,

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article

L151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants. Cette toiture doit couvrir au moins 60% du volume bâti.

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

11.4 - Clôtures et murs de soutènement

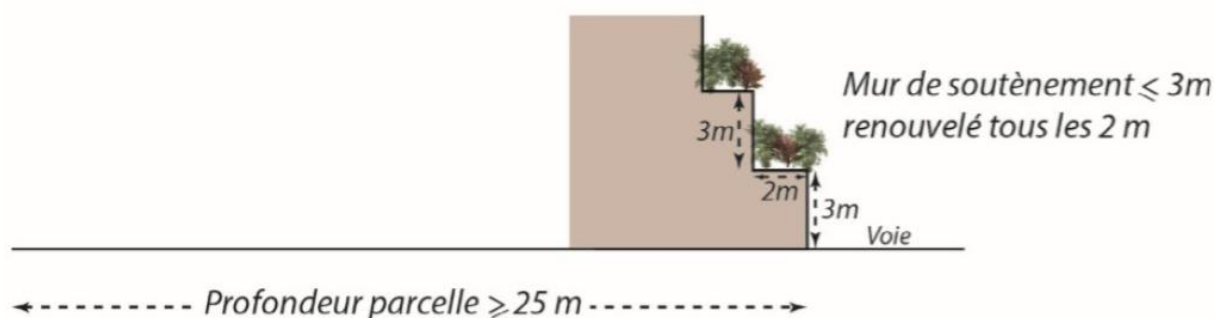
L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être constituées :

- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,60 mètre pour les terrains en pente ;
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive
- soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre

Les clôtures en mur plein (murs en maçonnerie, murs bahut, ...) sont interdites au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Elles sont autorisées lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur plein n'excède pas 3 mètres.

Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.



Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Destination | Normes de stationnement |
|--|---|
| Habitations | |
| Pour les logements sociaux | 1 place de stationnement par logement |
| Pour les autres constructions | 2 places de stationnement par logement |
| Pour les opérations de plus de 10 logements | 0,5 place de stationnement public par logement |
| Commerces, services, bureaux | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Activités industrielles ou artisanales | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Hébergement hôtelier | 1 place de stationnement pour deux chambres |
| Résidence personnes âgées | 1 place par tranche de 3 logements. 1 place visiteur par tranche de 5 logements. 1 place par tranche de 80 m ² de service. |
| Equipements d'enseignement | |
| Pour les établissements du premier et second degré | 1,5 place par classe |
| Pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes | 25 places de stationnement pour 100 personnes |
| Autres équipements destinés à accueillir du public | 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes. |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En secteur **UA1**, il n'est pas fixé de règle.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE UB

Cette zone couvre le secteur de Bois de Nèfles Cocos qui constitue un quartier stratégique pour le développement urbain. L'objectif est de favoriser un aménagement dense et structuré autour d'une trame viaire consolidée.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Pour tout projet de construction, les aménagements doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
5. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1500 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, il est interdit de réaliser des assainissements à la parcelle au droit des périmètres de protection rapprochés des forages Cocos 3 et Cocos CGE, tels qu'ils figurent au plan des servitudes d'utilité publique.

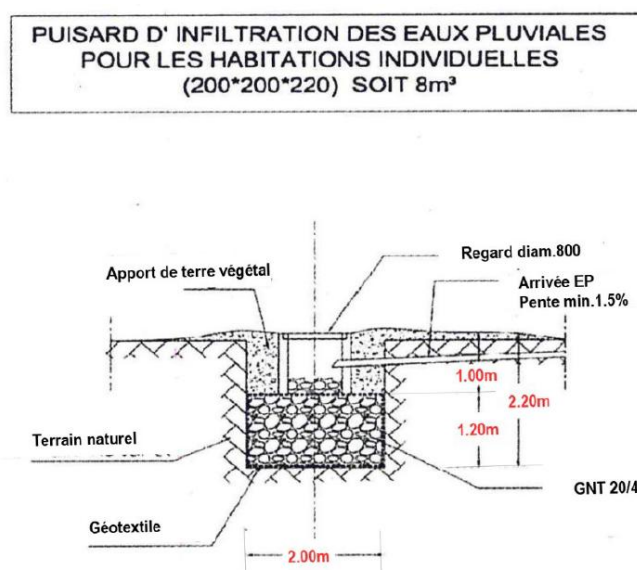
4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

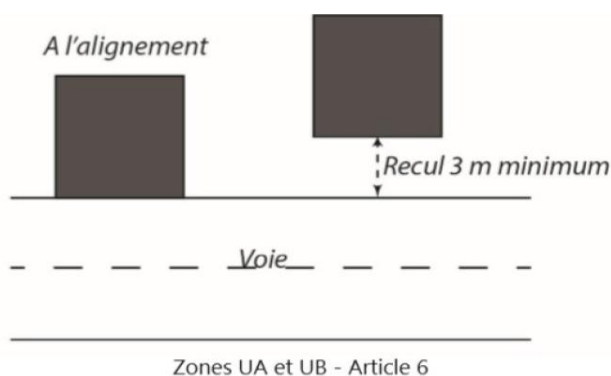
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale



Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

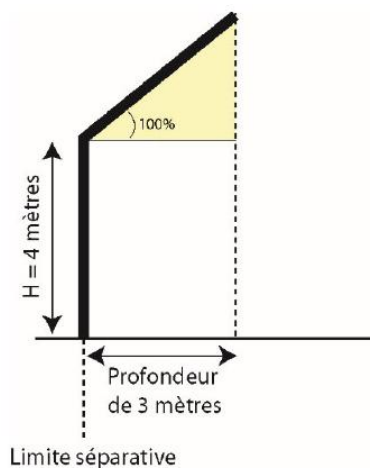
- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites latérales, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale 3 mètres.

L'implantation en limite est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale sur les hauteurs s'applique.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 17 mètres au faîtage,

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants. Cette toiture doit couvrir au moins 60% du volume bâti.

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

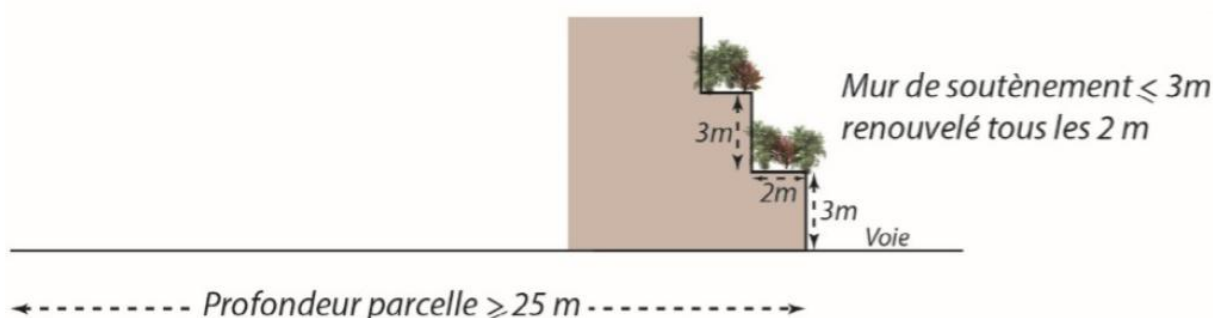
11.4 - Clôtures et murs de soutènement

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être composées d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 mètre doublée ou non d'une haie vive.

Clôtures et murs de soutènement Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les murs maçonnés sont interdits au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Ils sont autorisés lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur maçonné n'excède pas 3 mètres.



Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UB 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Destination | Normes de stationnement |
|--|---|
| Habitations | |
| Pour les logements sociaux | 1 place de stationnement par logement |
| Pour les autres constructions | 2 places de stationnement par logement |
| Pour les opérations de plus de 10 logements | 0,5 place de stationnement public par logement |
| Commerces, services, bureaux | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Activités industrielles ou artisanales | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Hébergement hôtelier | 1 place de stationnement pour deux chambres |
| Résidence personnes âgées | 1 place par tranche de 3 logements. 1 place visiteur par tranche de 5 logements. 1 place par tranche de 80 m ² de service. |
| Equipements d'enseignement | |
| Pour les établissements du premier et second degré | 1,5 place par classe |
| Pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes | 25 places de stationnement pour 100 personnes |
| Autres équipements destinés à accueillir du public | 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes. |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE UC

Cette zone couvre le tissu urbain aggloméré du quartier de la Rivière. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel.

Il existe deux secteurs spécifiques :

*Le secteur **UC1** correspondant à des emprises foncières devant permettre la réalisation d'opérations d'habitat collectif relativement denses.*

*Le secteur **UC2**, correspondant essentiellement au quartier du Ruisseau, dans lequel les densités admises sont moindres compte tenu du caractère discontinu du tissu urbain.*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1500 m², au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

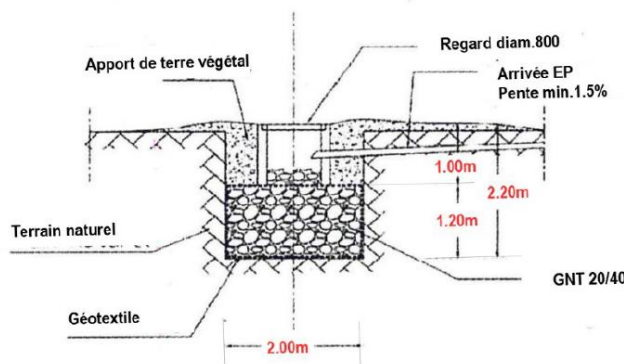
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

**PUISARD D' INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
(200*200*220) SOIT 8m³**



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

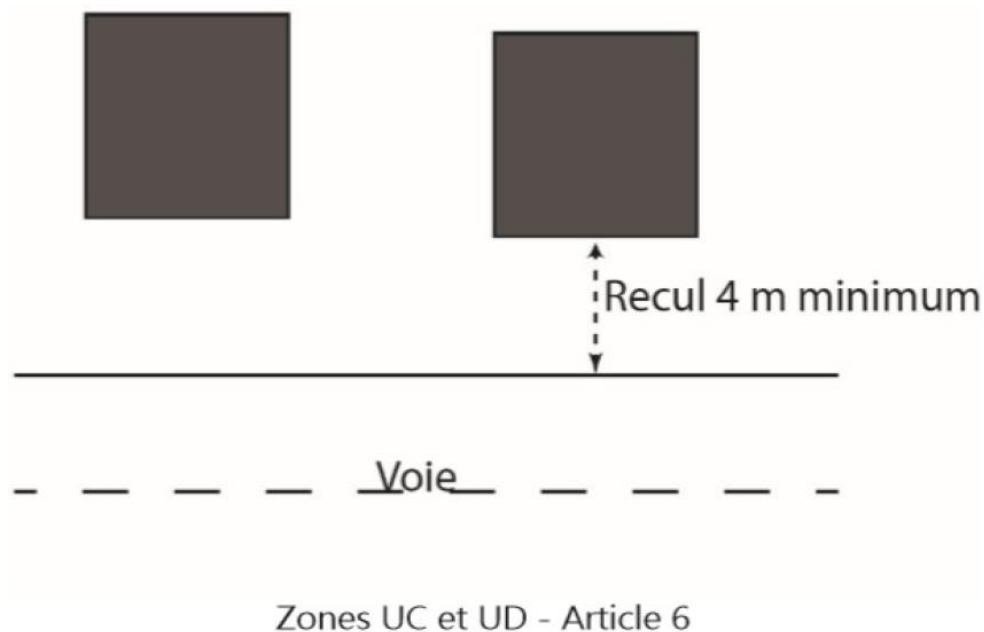
6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.



6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,

- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale.

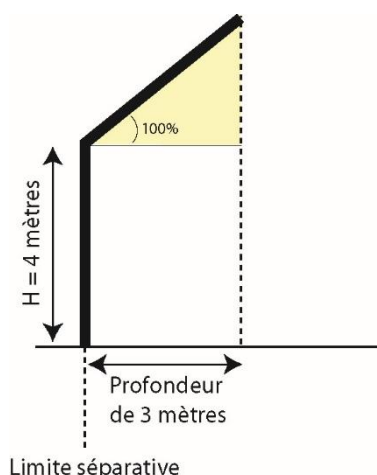
En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale 3 mètres.

Toutefois, en secteur **UC1**, le retrait (L) est obligatoire et doit correspondre au minimum à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (ou au faîtage en l'absence d'égout de toit) de la construction sans être inférieur à 3,00 mètres, soit :

- $L = H1/2$ (H1 étant la hauteur à l'égout)
- ou en l'absence de façade présentant un égout de toit : $L = H2/2$ (H2 étant la hauteur au faîtage).

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

L'implantation en limite est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.



En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

Toutefois, en secteur **UC1**, le retrait (L) est obligatoire et doit correspondre au minimum à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (ou au faîtage en l'absence d'égout de toit) de la construction sans être inférieur à 3,00 mètres, soit :

- $L = H1/2$ (H1 étant la hauteur à l'égout)

- ou en l'absence de façade présentant un égout de toit : $L = H2/2$ (H2 étant la hauteur au faîtage).

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur **UC2** ce seuil est limité à 50%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faîtage,
- pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4.000 m², au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

En secteur **UC1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage,
- pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4.000 m², au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

En secteur **UC2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants. Cette toiture doit couvrir au moins 60% du volume bâti.

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

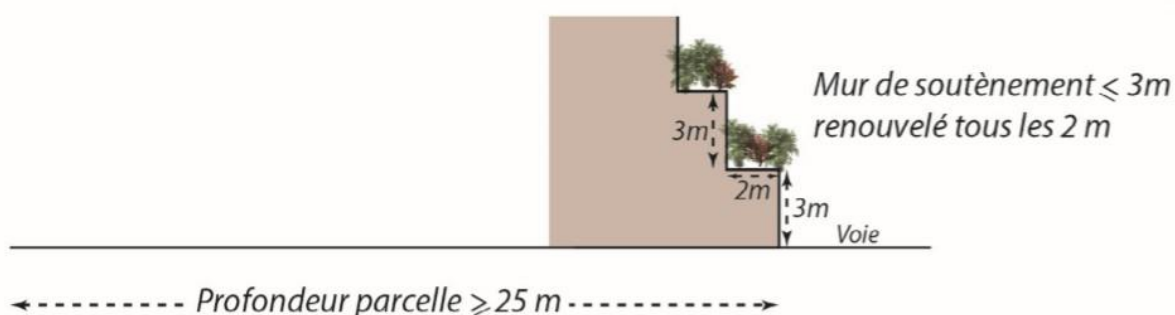
11.3 - Clôtures et murs de soutènement

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être composées d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 mètre doublée ou non d'une haie vive.

Clôtures et murs de soutènement Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les murs maçonnés sont interdits au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Ils sont autorisés lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur maçonné n'excède pas 3 mètres.



Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UC 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Destination | Normes de stationnement |
|--|---|
| Habitations | |
| Pour les logements sociaux | 1 place de stationnement par logement |
| Pour les autres constructions | 2 places de stationnement par logement |
| Pour les opérations de plus de 10 logements | 0,5 place de stationnement public par logement |
| Commerces, services, bureaux | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Activités industrielles ou artisanales | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Hébergement hôtelier | 1 place de stationnement pour deux chambres |
| Résidence personnes âgées | 1 place par tranche de 3 logements. 1 place visiteur par tranche de 5 logements. 1 place par tranche de 80 m ² de service. |
| Equipements d'enseignement | |
| Pour les établissements du premier et second degré | 1,5 place par classe |
| Pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes | 25 places de stationnement pour 100 personnes |

| | |
|--|--|
| Autres équipements destinés à accueillir du public | 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes. |
|--|--|

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE UD

*Cette zone couvre le tissu urbain implanté au sein du territoire rural de Saint-Louis.
Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré.*

*Il existe un secteur **UD1**, correspondant au village des Makes, identifié en tant que
bourg relais au SAR et labellisé Villages Créoles®.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce dont la surface de vente excède 400 m².

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UD 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...).

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

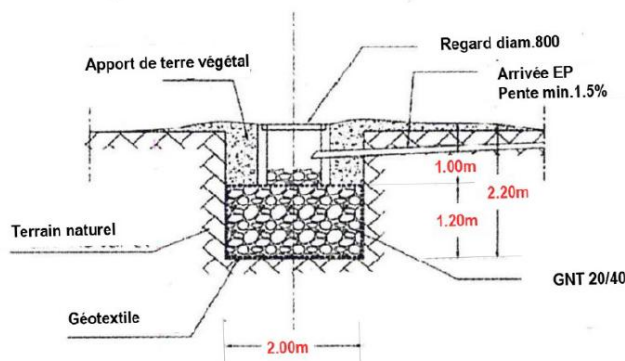
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

**PUISARD D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
(200*200*220) SOIT 8m³**



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

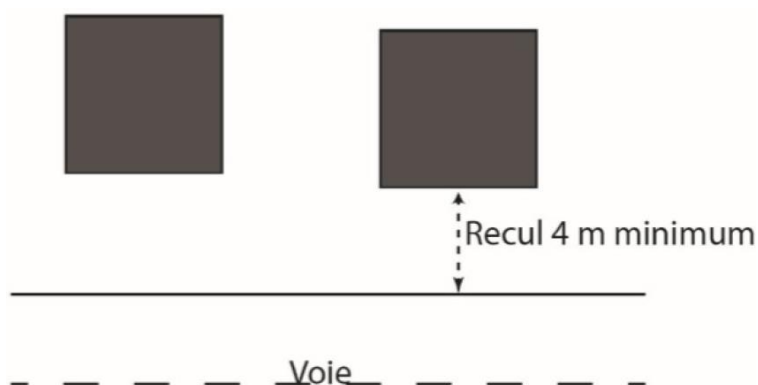
6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres.



Zones UC et UD - Article 6

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale 3 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

L'implantation en limite est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue au droit de cette limite. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma ci-après.

Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale sur les hauteurs s'applique. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,

- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur **UD1**, ce seuil est limité à 40%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

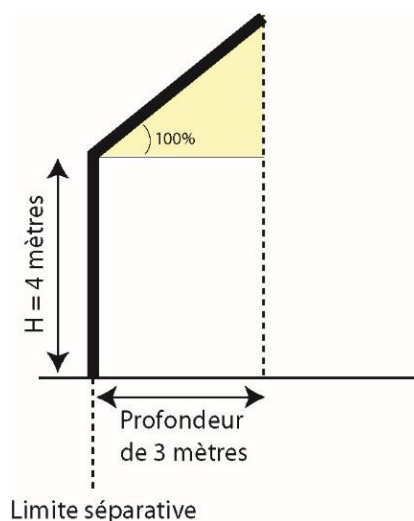
Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).



10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants. Cette toiture doit couvrir au moins 60% du volume bâti.

11.3 - Enseignes et façades commerciales

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

Règles spécifiques au secteur UD1 :

Les toitures des constructions à usage principal d'habitat doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toits terrasses sont interdits. L'Architecte Conseil appréciera les projets pour leur bonne intégration au tissu existant et préserver une image de qualité du secteur Les Makes.

Des formes et des pentes différentes peuvent aussi être autorisées pour les toitures des équipements publics.

Les toitures doivent être de couleur rouge, bleue ou grise. Les matériaux de couverture des toitures autorisés sont de préférence :

- le bois (bardeaux ou clins),
- la tôle, ondulée, ou plane sur tasseaux, ou nervurée,
- le zinc sur tasseaux.

Seule est interdite la tôle galvanisée.

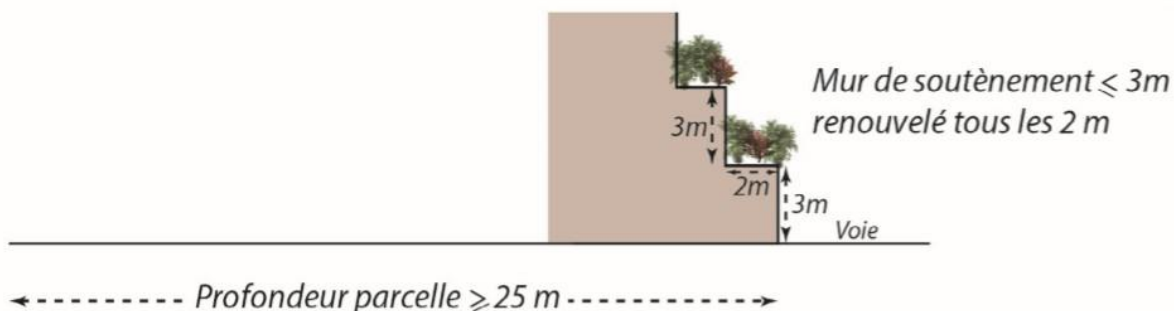
11.3 - Clôtures et murs de soutènement

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être composées d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 mètre doublée ou non d'une haie vive.

Clôtures et murs de soutènement Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les murs maçonnés sont interdits au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Ils sont autorisés lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur maçonné n'excède pas 3 mètres.



Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus,

etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UD 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

| Destination | Normes de stationnement |
|--|---|
| Habitations | |
| Pour les logements sociaux | 1 place de stationnement par logement |
| Pour les autres constructions | 2 places de stationnement par logement |
| Pour les opérations de plus de 10 logements | 0,5 place de stationnement public par logement |
| Commerces, services, bureaux | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Activités industrielles ou artisanales | Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage. |
| Hébergement hôtelier | 1 place de stationnement pour deux chambres |
| Résidence personnes âgées | 1 place par tranche de 3 logements. 1 place visiteur par tranche de 5 logements. 1 place par tranche de 80 m ² de service. |
| Equipements d'enseignement | |
| Pour les établissements du premier et second degré | 1,5 place par classe |
| Pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes | 25 places de stationnement pour 100 personnes |
| Autres équipements destinés à accueillir du public | 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes. |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Dans le secteur **UD1**, ce seuil est porté à 35% minimum.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE UE

Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, d'artisanat, de transformation et de conditionnement, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage.
3. Les constructions ouvrages et travaux à destination de commerce sauf ceux visées à l'article UE 2.2.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UE 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone **UE** d'implantation.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

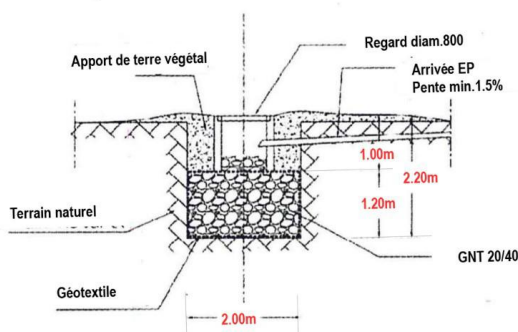
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur, phytoremédiation, etc.),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

**PUISARD D' INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
 POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
 (200*200*220) SOIT 8m³**



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

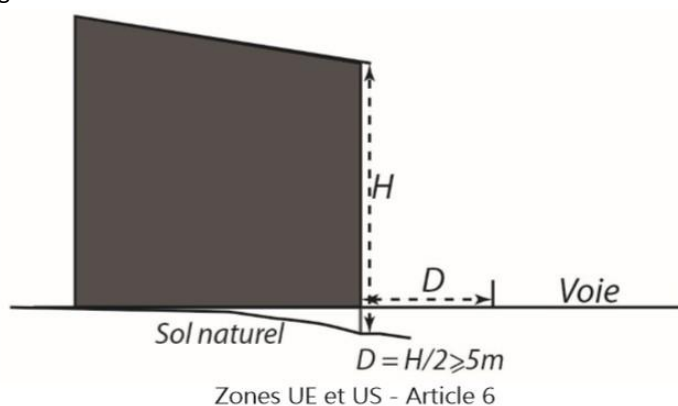
6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 5 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.



Le long de la Route Nationale 1, le recul des constructions est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et de ses bretelles d'accès.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale. En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 4 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage,
- 15 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

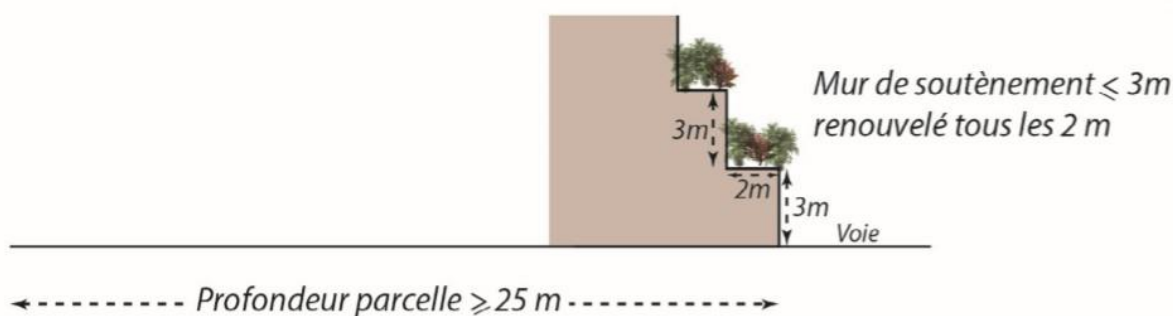
11.2 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Clôtures et murs de soutènement Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les clôtures en mur plein (murs en maçonnerie, murs bahut, ...) sont interdites au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Elles sont autorisées lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur plein n'excède pas 3 mètres.



Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

11.3 - Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

11.4 - Publicités et enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.

2. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir du public : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

La réalisation d'espaces verts et la plantation d'arbres en accompagnement des aires de stationnement sont obligatoires et doivent respecter l'une des trois dispositions suivantes :

1. Au minimum 20% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.
2. Au minimum 15% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.
3. Au minimum 10% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE US

Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation sauf ceux visées à l'article US 2.2.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article US 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE US 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

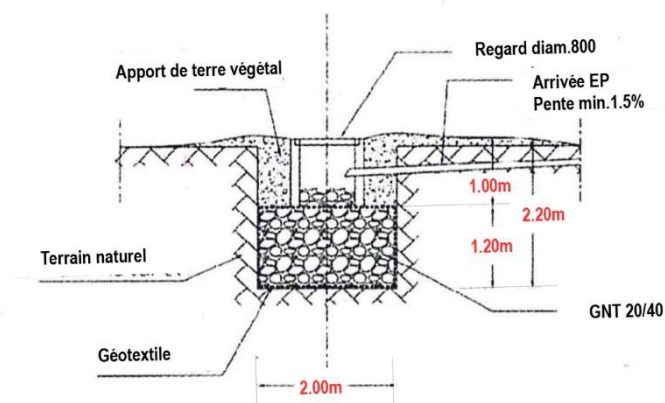
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur, phytoremédiation, etc.),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

**PUISARD D' INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES
(200*200*220) SOIT 8m³**



Coupe de principe

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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

6.1 - Champ d'application et définition

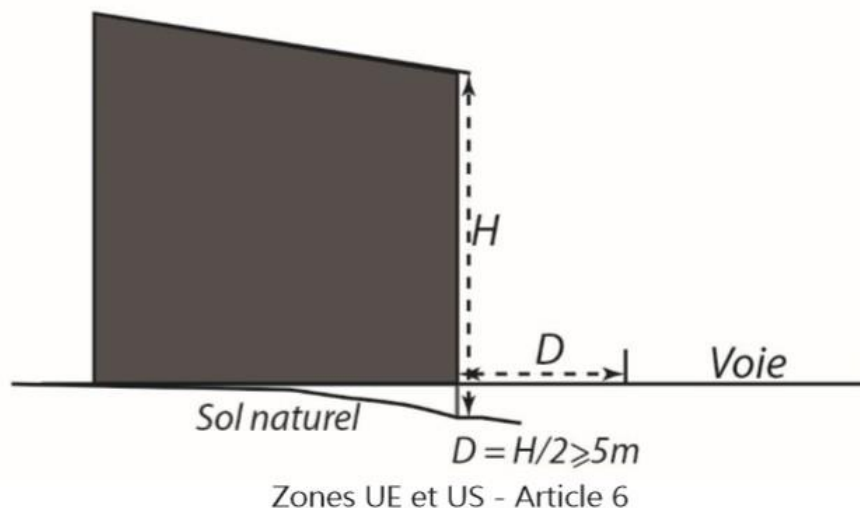
Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 5 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Le long de la Route Nationale 1, le recul des constructions est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie et de ses bretelles d'accès.



6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale. En cas de retrait de la construction, la distance (D) comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée, avec un minimum de 4 mètres. La hauteur (H) est mesurée du sol existant après travaux jusqu'à l'égout du toit.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de propriété avec une distance, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite, au moins égale à 4 mètres.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,

- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 15 mètres au faîtage,
- 15 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l’aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d’émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l’énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l’objet d’un traitement leur permettant de s’intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l’aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer dans le paysage urbain environnant.

L’implantation d’antennes paraboliques et d’appareils de climatisation doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public au droit de la construction. En cas d’impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

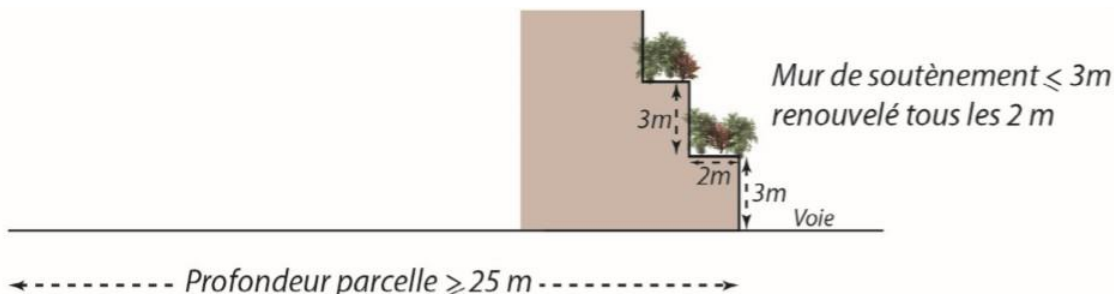
11.2 - Clôtures et murs de soutènement

L’aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d’inondation et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l’amont vers l’aval du terrain.

Clôtures et murs de soutènement Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les clôtures en mur plein (murs en maçonnerie, murs bahut, ...) sont interdites au-dessus d’un mur de soutènement de 3 mètres. Elles sont autorisées lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur plein n’excède pas 3 mètres.



Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l’intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

11.3 - Couleurs

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits. La couleur blanche est proscrite en toiture. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées sauf détails ponctuels d'architecture ou intégration paysagère dans un cadre planté et végétalisé du bâtiment, le blanc constituant alors une couleur complémentaire.

11.4 - Publicités et enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

ARTICLE US 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1 place de stationnement par logement.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions à usage d'entrepôt sans activité commerciale : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir du public : 2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE US 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

La réalisation d'espaces verts et la plantation d'arbres en accompagnement des aires de stationnement sont obligatoires et doivent respecter l'une des trois dispositions suivantes :

1. Au minimum 20% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places de stationnement.
2. Au minimum 15% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.
3. Au minimum 10% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts entretenus comportant des plantations d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc..

ZONE UZ

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC de l'Avenir.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UZ 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination de logements, d'équipements, d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux,...), dans le respect des affectations et implantations indiquées au schéma joint en annexe.
2. Les espaces indiqués au schéma joint en annexe sous la rubrique « affectation en activités tertiaires » sont seulement destinés à ce type d'occupation. Toutefois les logements d'habitation y sont autorisés à la condition d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage des installations.
3. Les logements individuels situés dans les espaces indiqués au schéma joint en annexe sous la rubrique « affectations dominantes en habitat » ne peuvent excéder 1 logement par parcelle si la superficie de la parcelle ne dépasse pas 400 m² ; des activités professionnelles y sont possibles si la surface affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de la construction.
4. Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Aucun accès nouveau n'est admis à partir de la RN 1.

3.3 - Voirie

Les tracés et caractéristiques des voies, cheminements et espaces publics doivent respecter les indications figurant au schéma joint en annexe.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

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


6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas des voies privées, à l'exception de celles qui desservent plus de 5 logements.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Sauf indications contraires figurant au document graphique ou impossibilités dues à la conformation des lieux ou au type de bâtiment (équipement public), les implantations des constructions nouvelles doivent respecter un principe de parallélisme par rapport aux voies et emprises publiques.

1. Les constructions nouvelles doivent respecter une bande non aedificandi de 35 mètres depuis l'axe de la RN1.
2. Les constructions nouvelles doivent être édifiées conformément aux indications figurant au schéma joint en annexe. Pour les constructions concernées par la légende suivante :  une circulation piétonne doit être réalisée en rez-de-chaussée soit sous galerie, soit sous surplomb des étages supérieurs, soit sous auvent.
3. En l'absence d'indications figurant au schéma joint en annexe, les constructions nouvelles peuvent être librement implantées. Dans les cas de recul par rapport à l'alignement, une clôture est obligatoire, sauf si les rez-de-chaussée sont affectés aux commerces, équipements ou bureaux accueillant du public.

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


7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

1. Affectations repérées en habitat collectif au schéma joint en annexe

- les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie,
- si la construction n'est pas implantée sur une ou sur les deux limites séparatives, la marge d'isolement est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres, non compris les débords de toiture,
- pour les constructions concernées par la légende suivante :  une continuité est obligatoirement assurée soit par les bâtiments, soit par galerie ou par auvent.

2. Affectations repérées en habitat individuel au schéma joint en annexe

- les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie,
- si la construction n'est pas implantée sur une ou sur les deux limites séparatives, la marge d'isolement est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres, non compris les débords de toiture,
- toutefois, pour les constructions dont la largeur du terrain est inférieure à 12 mètres, la marge d'isolement peut être réduite jusqu'à 1 mètre à condition que ne soit ouvert aucun percement sur la façade latérale.

3. Affectations repérées en activités tertiaires au schéma joint en annexe

- les constructions peuvent joindre les deux limites séparatives qui touchent la voie,
- si la construction n'est pas implantée sur une ou sur les deux limites séparatives, la marge d'isolement est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres, non compris les débords de toiture.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sont concernées les limites ne débouchant sur aucune voie ou emprise publique :

- les constructions doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres, non compris les débords de toiture,
- aucun point, hormis la toiture de la construction, ne doit déborder dans le recul ainsi déterminé.

Toutefois, pour les affectations repérées en habitat individuel au document graphique, les constructions dont la largeur du terrain est inférieure à 12 mètres peuvent s'étendre dans cette marge d'isolement jusqu'en limite du fond de propriété ou jusqu'à 1 mètre de la limite à condition que ne soit ouvert aucun percement sur la façade arrière et dans le respect de l'article UZ 10.3.

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

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

Les constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres, non compris les débords de toiture.

Cette règle est sans objet pour les affectations repérées en habitat individuel au document graphique dont la longueur de terrain est inférieure à 12 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

10.2 - Règle générale

1. Aucune construction ou aucun élément de superstructure ne doit dépasser « hors tout » la cote NGR de 42 mètres.
2. Pour les espaces indiqués au schéma joint en annexe sous la rubrique « affectations dominantes en habitat avec activités et services compatibles » et légendés en « collectifs », la hauteur maximale de tout point des constructions mesurée par rapport au domaine public pris au droit de l'alignement ne doit pas dépasser 17 mètres.
3. Pour les espaces indiqués au schéma joint en annexe sous la rubrique « affectations dominantes en habitat avec activités et services compatibles » et légendés en « individuels », la hauteur maximale de tout point des constructions mesurée par rapport au domaine public pris au droit de l'alignement ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois, pour les affectations repérées en habitat individuel au document graphique, les constructions dont la largeur du terrain est inférieure à 12 mètres et qui s'étendent dans la marge d'isolement citée à l'article UZ 7.2 ne doivent pas excéder 3,20 mètres en tout point pris au droit de la limite arrière du fond de propriété.
4. Pour les espaces indiqués au schéma joint en annexe sous la rubrique « affectations en activités tertiaires », la hauteur maximale de tout point des constructions mesurée par rapport au domaine public pris au droit de l'alignement ne doit pas dépasser 12 mètres.
5. En cas de construction voisine existante en mitoyenneté, le bâtiment nouveau venant s'accoler à la construction existante ne doit pas, sur une largeur minimum de 9 mètres, avoir une différence de 1 niveau, ou de 3 mètres, en plus ou en moins par rapport à cette construction.
6. La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres de hauteur absolue (locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal).

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Implantations et volumétries

La gestion des différences de niveaux sur un même terrain et par rapport au domaine public s'effectuera par talutage ou soutènement n'excédant pas, à l'unité, une hauteur de dénivelée de 1,50 mètre.

Les affectations repérées au document graphique en habitat collectif et en activités tertiaires relèvent d'une logique urbaine de fronts bâtis en dominante continus sur les périphéries d'îlots.

A cet effet, l'ordre urbain recherché sera obtenu par un principe de la mise en parallèle des lignes de force des bâtiments que sont, les alignements des rez-de-chaussée, les auvents, les acrotères, les corniches ou égout de toit ou les faîtages.

11.2 - Toitures

Il est obligatoire de créer des toitures à pentes, soit en principe :

- à 2 ou 4 pans pour un bâtiment isolé,
- à 2 ou 3 pans pour un bâtiment mitoyen,
- néanmoins les bâtiments peuvent être couverts de toitures composées en plusieurs entités, avec éventuelle alternance de toits terrasses.

Les toits terrasses sont autorisés :

- s'ils ne dépassent pas 30 % de la surface totale à couvrir,
- s'ils permettent de simplifier les volumes de toiture,
- il est recommandé que les terrasses soient accessibles, traitées en espace de vie et végétalisées,
- les espaces indiqués au document graphique sous la rubrique « affectations en activités tertiaires » peuvent connaître d'autres types de toitures qu'à pans (aile, courbe, coque, terrasse ...) si leur conception représente une valeur ajoutée urbanistique et architecturale.

Les toitures à pans auront une pente ne pouvant être inférieure à 30% sauf s'il est démontré qu'une pente plus faible apporte une réelle valeur ajoutée architecturale et urbanistique (notion de perspective par exemple). Néanmoins, les éléments annexes de toiture ou les toitures de dépendances pourront avoir une pente plus faible.

Dans le cas des toitures en pentes, les matériaux de couverture autorisés sont :

- le bois (bardeaux ou clins),
- la tôle, ondulée, ou plane sur tasseaux, ou nervurée,
- le zinc sur tasseaux,
- le cuivre sur tasseaux,
- les vitrages insérés dans la pente des toitures.

Dans le cas des toitures en pentes, les panneaux solaires détachés de la toiture sont proscrits ainsi que les réserves d'eau en toiture. Seuls sont autorisés les capteurs dissociés de la réserve à la condition de leur intégration complète au pan de toiture qui les accueille.

Toutes tuyauteries, réserves, machineries, climatiseurs ou superstructures techniques doivent être pris en compte dans la conception architecturale du projet et camouflés ou intégrés.

11.3 - Façades

Les percements respecteront des proportions verticales (en dominante plus hauts que larges).

Les ouvertures qui excéderont cette proportion (garages, baies vitrées, percements pour bâtiments dévolus à d'autres affectations que l'habitat, ... doivent être justifiées par une logique de programme et par un parti architectural correspondant à cette logique.

La notion de varangue qui engendre sur la façade principale profondeur et zone d'ombre gagnera à être exploitée, y compris en version contemporaine.

Toutes façades « épaisses », galeries surmontées de loggias, résilles ou persiennes en bois, pergolas, ou portiques, ... seront à rechercher à condition de rester dans un registre de simplicité et de respecter les principes émis dans le présent article.

Les climatiseurs sont interdits sur les façades principales et devront faire l'objet d'une intégration architecturale pour les autres façades.

11.4 - Revêtements extérieurs

Les matériaux autorisés sont :

- bardeaux de bois, planchéage en bois,
- enduits lissés,
- appareillage en moellons de basalte,
- pour les façades des constructions situées dans les espaces indiqués au document graphique sous la rubrique « affectations en activités tertiaires » ainsi que pour les équipements publics : plaquage ou bardages en matériaux manufacturés à condition qu'ils apportent une valeur ajoutée à l'architecture des constructions.

11.5 – Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur rue ou sur espace public (place, ...) sont obligatoires dans le cas des constructions implantées en retrait de l'alignement sauf si les rez-de-chaussée sont affectés aux commerces, équipements ou bureaux accueillant du public. Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur totale de 2 mètres et seront choisies parmi les modèles suivants :

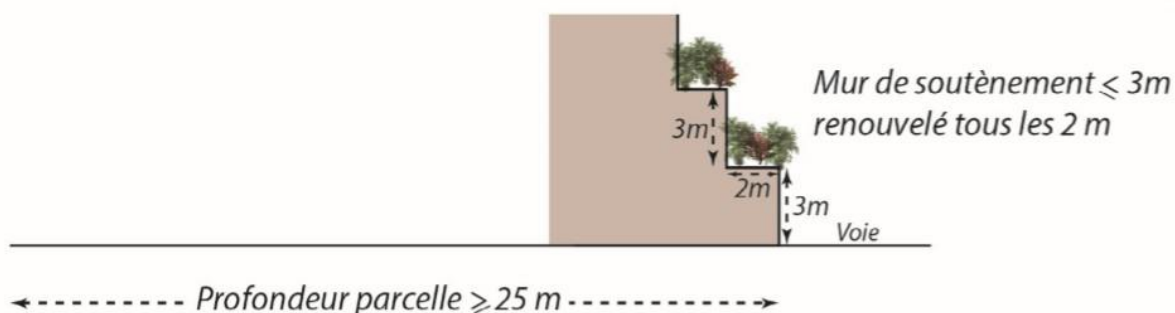
- mur bahut de 0,60 mètre de haut, constitué de moellons apparents éventuellement, surmonté de grillage doublé de haie ou d'une grille verticale (fers profilés ronds de diamètre compris entre 14 et 20 mm, avec entraxe de 12 à 14 cm) sans pointes,
- mur bahut de 0,60 mètre de haut, avec revêtement enduit lissé et tête de mur sphérique, éventuellement surmonté de grillage ou de grille verticale dans les conditions visées ci-dessus,
- haie vive de 0,50 mètre à 1 mètre de haut côté rue, doublée de grillage côté privatif,
- mur plein enduit lissé avec finition en demi-lune.

Pour les affectations repérées en habitat individuel au document graphique les coffrets techniques doivent être intégrés au mur bahut dont la hauteur peut alors être portée à 1,20 mètre sur une longueur n'excédant pas 2,00 mètres.

Des dérogations ponctuelles peuvent être autorisées pour permettre l'intégration de zones de pose provisoire des poubelles les jours de collecte.

Clôtures et murs de soutènement : Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.

Les clôtures en mur plein (murs en maçonnerie, murs bahut, ...) sont interdites au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Elles sont autorisées lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur plein n'excède pas 3 mètres.



Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

11.6 - Enseignes

Les enseignes murales doivent être posées horizontalement, le long de la façade

- leur hauteur maximum est de 1,00 mètre,
- leur longueur maximum peut correspondre à toute la longueur de la façade,
- dans le cas de bâtiments à étages, elles doivent être contenues dans le gabarit du rez-de-chaussée et posées sous le plancher du premier étage,
- pour des bâtiments en rez-de-chaussée nécessitant l'usage d'enseignes, ainsi que pour les constructions édifiées dans les espaces indiqués au document graphique sous la rubrique «affectations en activités tertiaires», ces enseignes peuvent correspondre pour tout ou partie à l'acrotère.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UZ 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur pour l'ensemble de l'opération. Pour le logement social : 1 place par logement.
2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher consacrée à cet usage.
3. Pour les établissements commerciaux :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors zone de stockage
 - hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres ; 2 places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les salles de sports, salle de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
5. Pour les autres activités ainsi que pour les commerces de plus de 300 m² de SHON : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors zone de stockage.
6. Pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits.
7. Pour les établissements d'enseignement : premier et second degré : 1,5 place par classe ; établissement d'enseignement supérieur et pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
8. Pour les opérations mixtes, le nombre de places de stationnement correspond à la somme des places de stationnement nécessaires par type de construction ou activité (Cf. § 1 à 5).
9. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces perméables

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière resteront libres, paysagés (au minimum engazonnés) et seront destinés à l'agrément, aux loisirs et aux jeux.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 4 places.

Le traitement des espaces libres publics ou privés répondra dans sa géométrie et sa fonction aux intentions afférentes au projet urbain sous-tendant la ZAC.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE III
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

ZONE AUindicée

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Il existe deux types de zones :

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement des zones 1AUindicée et 1AUst identifiées par polarité du Schéma d'Aménagement Régional entreprises.*

Sont considérées comme « entrepris » les projets ayant bénéficié d'une autorisation accordée pour des opérations d'aménagements compatibles avec le SAR.

(Guide méthodologique du SAR approuvé par décret 2011 1609 du 22/11/2011).

ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.

4. Dans les secteurs soumis à un **risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
5. Dans les secteurs soumis à un **risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Pour les zones **2AU**indiquée, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée et 1AUst entrepris.

ARTICLE AUINDICEE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour la zone **1AUe** se rapportant à l'OAP2, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 17 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 20 mètres au faitage,
- 20 mètres (hauteur absolue) pour les toits terrasses végétalisés

ARTICLE AUINDICEE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour les zones **1AUa** se rapportant à l'OAP2, des dispositions spécifiques sont à réaliser pour les destinations suivantes, en plus des normes de stationnement définies en zone UA à respecter pour les autres vocations :

- Pour les logements sociaux : 0,8 place de stationnement par logement
- Autres équipements destinés à accueillir du public : 1,5 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes

Pour la zone **1AUe** se rapportant à l'OAP2, des dispositions spécifiques sont à réaliser pour la destination suivante, en plus des normes de stationnement définies en zone UE à respecter pour les autres vocations :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à accueillir du public : 1,5 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes

Pour les zones **1AUa** et **1AUe** se rapportant à l'OAP2, les normes de stationnement à destination de commerces, services, bureaux, activités industrielles et artisanales peuvent être satisfaites par la création d'un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble, ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas, le(s) parking(s) mutualisé(s) sont admis à condition que :

- le nombre total des places exigées par application des normes définies soit respecté,

- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la mutualisation des places pour les usagers et les visiteurs

ARTICLE AUINDICEE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE AUINDICEE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ZONE AUst

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Il existe deux types de zones :

*Les zones **1AUst**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.*

*Les zones **2AUst**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement des zones 1AUindicée et 1AUst identifiées par polarité du Schéma d'Aménagement Régional entreprises.*

Sont considérées comme « entrepris » les projets ayant bénéficié d'une autorisation accordée pour des opérations d'aménagements compatibles avec le SAR.

(Guide méthodologique du SAR approuvé par décret 2011 1609 du 22/11/2011).

ARTICLE AUst 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations fixées en application de l'article L.111-3 du code rural. Ces nouvelles constructions sont notamment interdites au sein des périmètres de protection délimités aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un

mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

5. Dans les secteurs soumis à un **risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article AUst 2.2 du présent règlement.

ARTICLE AUST 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie répondant aux besoins de l'urbanisation future.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.
5. Pour les zones **2AUst**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement des zones 1AUindicée et 1AUst identifiées par polarité du Schéma d'Aménagement Régional entreprises.

Sont considérées comme « entrepris » les projets ayant bénéficié d'une autorisation accordée pour des opérations d'aménagements compatibles avec le SAR. (Guide méthodologique du SAR approuvé par décret 2011 1609 du 22/11/2011).

ARTICLE AUST 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AUST 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUST 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4 mètres.

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

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE AUST 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUST 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- 8 mètres au faîtage

ARTICLE AUST 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUST 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUST 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AUST 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est nul à l'exception des travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité limités à 20 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

**TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe cinq secteurs spécifiques :

*Le secteur **Aco** correspondant aux corridors écologiques ayant une vocation agricole situés au sein des espaces de continuité écologique identifiés par le SAR.*

*Le secteur **Acu** correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.*

*Le secteur **Ama** couvrant les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.*

*Le secteur **Arh**, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 14°) du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.*

*Le secteur **Ato** correspondant à la zone agricole située au sein des espaces de continuité écologique identifiés par le SAR, dans lequel les constructions agro-touristiques peuvent être admises sur le site d'une exploitation agricole existante.*

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

4. Dans les secteurs soumis à un **risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole, à l'exception de ceux qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

1. A l'exception du secteur **Acu**, les bâtiments techniques agricoles sous réserve que leur implantation soit strictement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
2. A l'exception des secteurs **Aco** et **Acu**, les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement utiles aux activités de l'exploitation agricole. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur, conformément à l'article L.111-3 du code rural.
4. Sous réserve de la légalité du bâtiment existant, les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements nécessaires ou non à une exploitation agricole, existants (clos et couverts) à la date d'approbation du POS (18 mars 2002). Ces travaux ne sont admis que sur l'emplacement du bâtiment préexistant, sauf contrainte particulière (PPR par exemple) et dans la limite totale cumulée de 150 m² de surface de plancher.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler, assurer une bonne intégration dans le site et limiter l'emprise au strict minimum nécessaire.
6. Dans le secteur **Arh**, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher par tranche de 600 m² de terrain.
7. Dans le secteur **Ato**, les constructions à usage agrotouristique pour l'hébergement temporaire et la restauration sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante, correspondant aux normes définies par le Schéma Départemental des Structures Agricoles, dès lors qu'elles visent à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant. Ces constructions doivent être réalisées en extension de l'habitation principale existante de l'exploitant et dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher.
8. Dans les secteurs **Arh** et **Ato**, les locaux destinés à la promotion et à la vente des produits de l'exploitation. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 30 m² de surface de plancher.
9. Dans le secteur **Ama**, l'ouverture, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés. Cette exploitation doit être traitée de façon fractionnée (par casiers) pour minimiser l'emprise de l'exploitation de la carrière dans la durée, permettant ainsi la poursuite de l'activité agricole sur le reste du terrain. La remise en état du casier exploité pour la continuité de l'exploitation agricole, avant ouverture d'un autre casier, est obligatoire.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur. Le raccordement à ce réseau ne peut être accordé que si une autorisation de construire a été délivrée.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Toutefois, il est interdit de réaliser des assainissements à la parcelle au droit des périmètres de protection rapprochés des forages Cocos 3 et Cocos CGE, tels qu'ils figurent au plan des servitudes d'utilité publique.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4,00 mètres.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

7.2 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du terrain aménagé mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 6 mètres.

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) sous réserve de garantir une insertion dans le paysage,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Les ouvertures secondaires (fenêtres) des bâtiments techniques agricoles doivent être de forme rectangulaire et positionnées à 50 centimètres sous l'égout du toit. Les dimensions ne doivent pas excéder 60 centimètres de hauteur et 1,50 mètre de longueur.

11.2 - Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

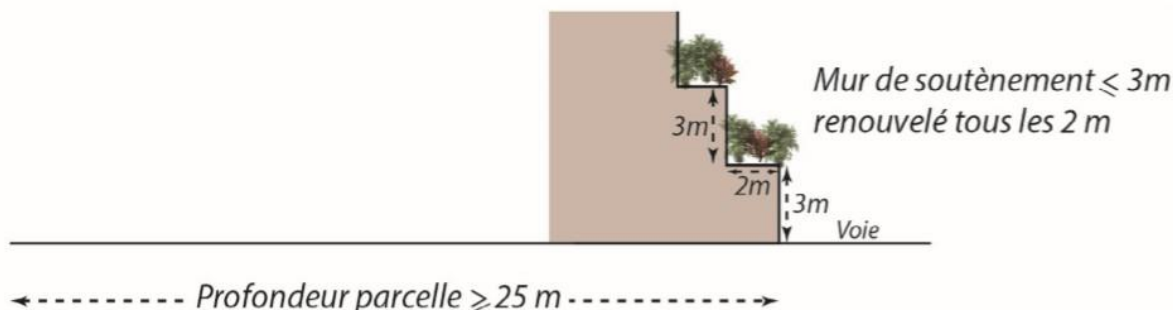
Les bâtiments techniques agricoles doivent comporter des toitures n'excédant pas deux pans.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Les murs de soutènement en limite de propriété sont soumis à déclaration. Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin (cf croquis). La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.



Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les bâtiments d'élevage doivent faire l'objet d'un écran végétal, composée d'une haie, d'un alignement d'arbres ou de tout autre composition végétale, favorisant l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement et permettant une préservation contre les nuisances.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe six secteurs spécifiques :

*Le secteur **Nco** correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.*

*Le secteur **Nli** correspondant à l'espace remarquable du littoral de l'étang du Gol, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis.*

*Le secteur **Nma** couvrant les zones d'extraction des carrières dans lesquelles sont admis les prélèvements de matériaux.*

*Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.*

*Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité.*

*Le secteur **Nstep** couvrant la station d'épuration dans le secteur de la Plaine du Gol.*

*Le secteur **Nto**, correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis. Il existe trois sous-secteurs numérotés de 2 à 3, pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues.*

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel élevé d'inondation ou de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.

3. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen d'inondation** et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20 m² de surface de plancher doit être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.
4. Dans les secteurs soumis à **un risque naturel moyen de mouvement de terrains** et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Il peut s'agir des cheminements piétonniers, cyclables et équestres ni cimentés, ni bitumés, des objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune ainsi que des équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours. Ces différents aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
2. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR.
3. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.
4. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nli**, **Npnr** et **Nr**, les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du POS (18 mars 2002), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m².

5. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nli**, **Npnr** et **Nr**, les bâtiments d'élevage dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
6. A l'exception des secteurs **Nco**, **Nli** et **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
7. A l'exception des secteurs **Nli** et **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
8. Dans le secteur **Nco**, les travaux liés au renforcement végétal et à l'aménagement des corridors écologiques sous réserve de procéder d'une démarche concertée quant aux travaux à réaliser et à la qualité des plantations à effectuer.
9. Dans le secteur **Nma**, sont admis les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières.
10. Dans le secteur **Nstep**, sont admis les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées.
11. Dans le secteur **Nto**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, hébergement touristique, aires de camping) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La surface de plancher totale admise est de :
 - 250 m² par unité foncière pour l'hébergement (l'hébergement touristique doit constituer au moins 60% de cette superficie),
 - 250 m² par unité foncière pour les autres bâtiments,
 - dans les secteurs **Nto1**, **Nto2** et **Nto3**, les constructions spécifiques et les surfaces de plancher autorisées sont fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées y compris les sentiers doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et des limites de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

7.2 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du terrain aménagé mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 7 mètres au faîtage,
- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les espaces paysagers à protéger et les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

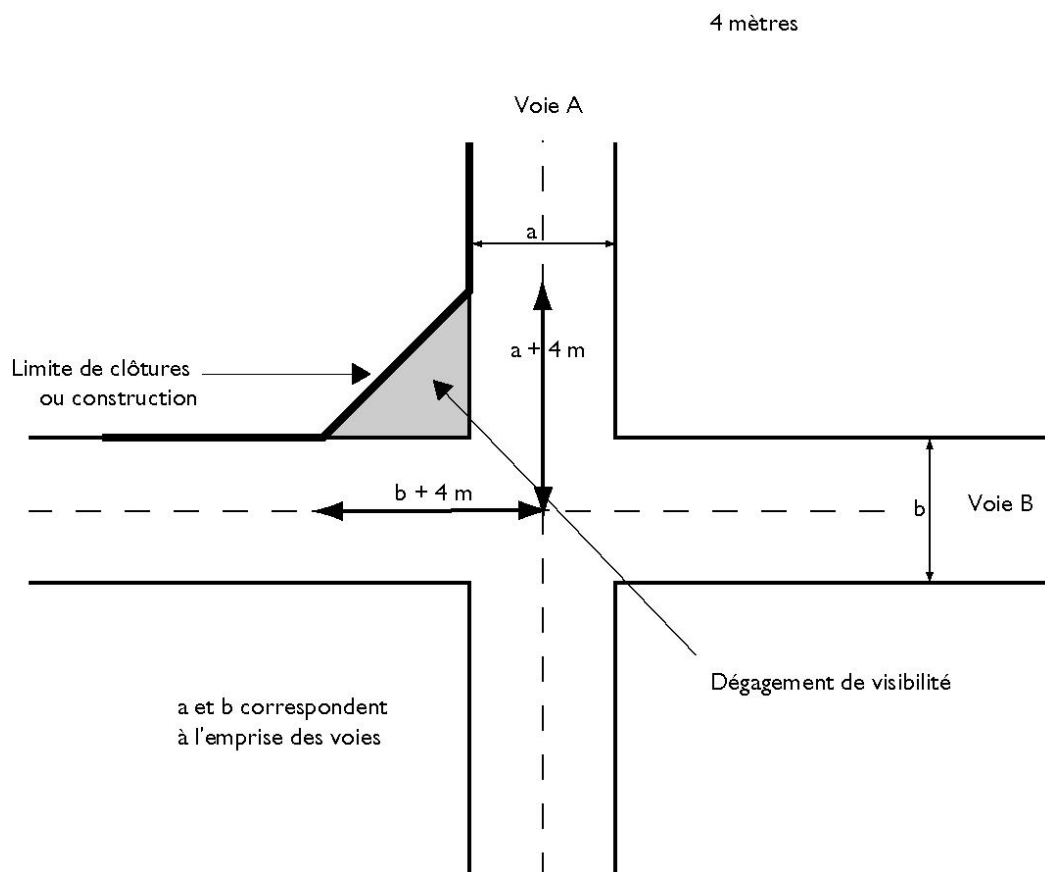
Sans objet.



ANNEXE

DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

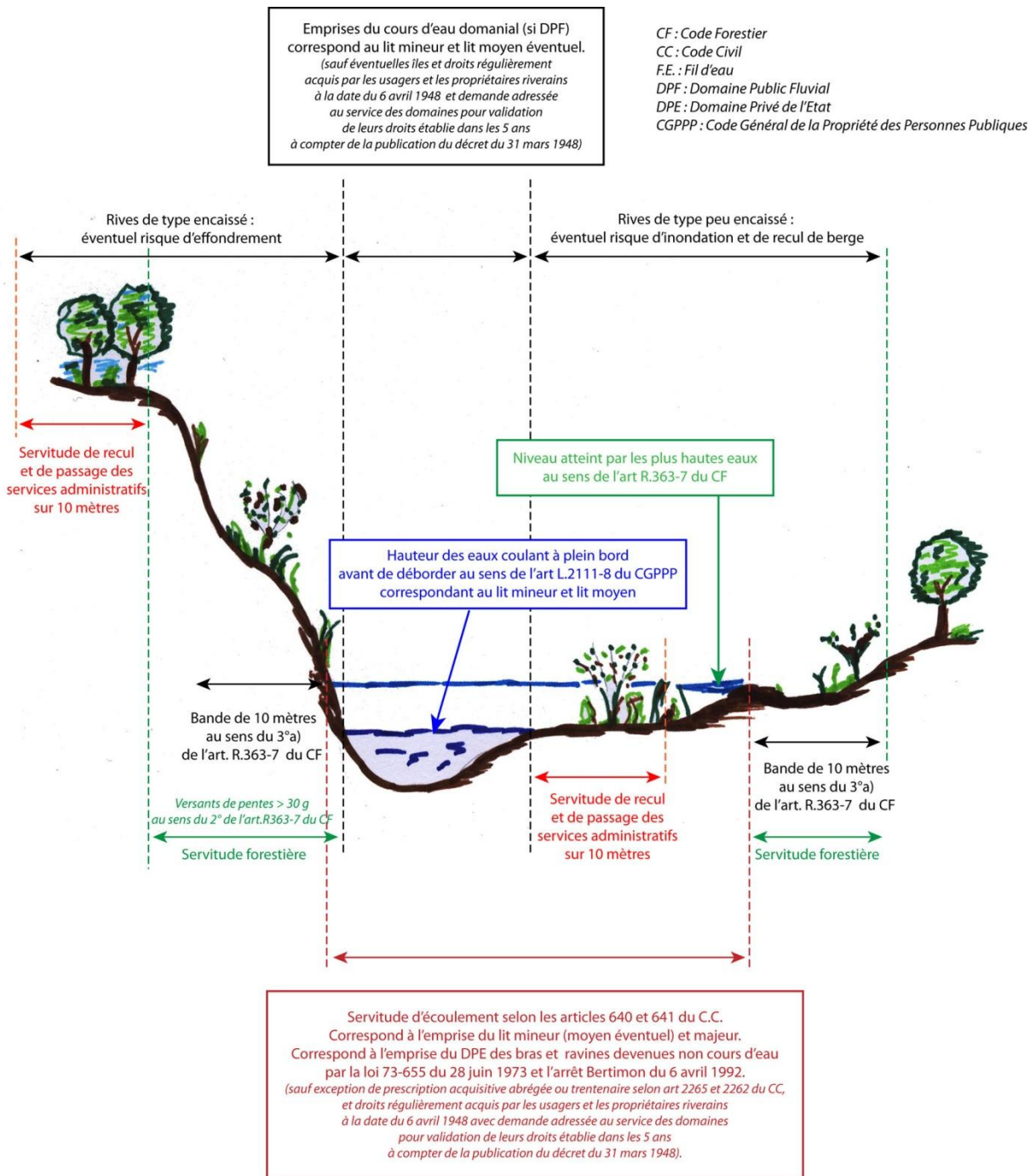
Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



SERVITUDE LE LONG DES RIVIERES, BRAS, RAVINES ET LEURS AFFLUENTS

La coupe-type ci-après traduit à gauche une rive encaissée, à droite une rive peu encaissée. Les **servitudes** décrites sur ce schéma s'appliquent sur le terrain à **l'état naturel** et autour des rivières, bras, ravines et leurs affluents classés cours d'eau domaniaux et ceux déclassés dans le domaine privé de l'Etat au sens de l'arrêté préfectoral n°06-4709/SG/DRCTCV du 26 décembre 2006. Ces espaces particuliers forment le réseau hydrographique naturel drainant le territoire de Saint-Louis. Des transformations (reculs de berge, atterrissements) s'y observent souvent et peuvent survenir lentement ou brusquement du fait de la jeunesse géologique de l'île et des quantités record de pluies qui s'y abattent. Ces transformations naturelles peuvent déplacer les limites matérialisées sur cette coupe, le cadastre ne traduit pas toujours correctement les domaines publics et privés au droit de ces espaces.

Les servitudes ne s’opposent ni n’entravent aucunement l’application d’autres réglementations telles que celles imposées par les **Plans de Prévention des Risques Naturels** prescrits ou approuvés, le code civil (art 640 et 641 notamment), le Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), le code forestier (CF), le code maritime, le code de l’environnement, le code rural, le code de l’urbanisme notamment sur les espaces boisés, les zones naturelles, les zones de protection forte, qui ne seraient pas représentées sur ce schéma.



MA DE LA ZAC DE L'AVENIR

DOCTRINE DE L'ETAT DE JUIN 2014 CONCERNANT LES AVIS SUR PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

3.2.1 Les bâtiments techniques à usage agricole et constructions annexes

| <i>Exemples de bâtiments techniques agricoles</i> | <i>Exemples de constructions et installations annexes</i> |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments d'élevage de production (ICPE et RSD) • Abris pour animaux • Hangars (matériel, production), entrepôts • Serres • Bâtiments de transformation des produits animaux ou végétaux de l'exploitation • Mielleries • Bassins d'aquaculture ou de production de spiruline • ... | <ul style="list-style-type: none"> • Transformateurs électriques • Locaux technique d'irrigation • Silos à aliments • Fumières • Retenues collinaires • ... |

Le pétitionnaire qui souhaite construire en zone agricole doit justifier de la nécessité de son projet pour le développement de son activité agricole. Chaque demande de construction de bâtiment technique ou d'installation annexe sera appréciée au regard des critères suivants :

Conditions à respecter pour les bâtiments et installations techniques

- Respect des règles du PLU
- Nécessité du bâtiment pour l'exploitation
- Adéquation du dimensionnement et des formes avec l'usage prévu et avec la taille de l'exploitation
- Si nécessaire en fonction du type d'élevage, récépissé ICPE
- Regroupement des bâtiments
- Adéquation du projet à la réalité terrain
- Conception architecturale des bâtiments techniques (*cf article A11 du PLU p.5*)

3.2.2 Les bâtiments à usage d'habitation ou de gardiennage

Prescription n°4 du SAR

Conformément à la prescription n°4 du SAR, seules peuvent être autorisées les installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole : aucune autre construction nouvelle n'est autorisée dans les espaces agricoles. **Toute construction nouvelle à usage d'habitation est donc interdite.**