

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT	7
ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION	7
ZONE U	8
ZONE UX	16
ZONE US	22
ZONE UT	27
ZONE A URBANISER AU	32
ZONE AUX	40
ZONE AUS	47
ZONE AUT	52
ZONE AGRICOLE A	58
ZONE NATURELLE N	64
ANNEXES	70
ANNEXE 1 - Glossaire	70
ANNEXE 2 - Stationnement	74
ANNEXE 3 – Hiérarchie des voies	77
ANNEXE 4 – Extrait de la loi littoral	78
ANNEXE 5 – Complément espaces libres	83

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article L.123-1 et des articles R.123-4 à R.123-11 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET DES DIFFERENTES PIECES CONSTITUTIVES

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Kani-Kéli.

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

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et à utiliser le sol.

1- LES REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES LORSQUE LA COMMUNE EST COUVERTE PAR UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Article R.111-2 du code de l'urbanisme: 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.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve 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.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : 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 ne peut être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : 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 PRINCIPES DIRECTEURS DES ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.110 du code l'urbanisme: Harmonisation par les collectivités publiques et dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacement...

L.121-1 du code de l'urbanisme : Principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

3- LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME, DEFINIES AUX ARTICLES SUIVANTS DE LA LOI DU 18 JUILLET 1985

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, a inséré dans le titre IV du livre I du Code de l'Urbanisme un chapitre VI intitulé « Dispositions particulières au littoral ».

La commune de Kani-Kéli est soumise à la Loi Littoral en raison la présence de l'Océan Indien et du lagon de Mayotte.

Toutefois, des dispositions concernant la Loi Littoral sont spécifiques à Mayotte. Ainsi, l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005, prise sur le fondement de l'article 38 de la Constitution et de l'article 62 de la loi du 21 juillet 2003 dite loi de programme pour l'outre-mer, a pour objectif quant à elle, de protéger, d'aménager et de mettre en valeur la zone dite des cinquante pas géométriques.

4 -LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R123-13, QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS, ET QUI PEUVENT ETRE REPORTES A TITRE D'INFORMATION, SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

5- L'ARTICLE L 421-4 RELATIF AUX OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE

6- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE MENTIONNEES EN ANNEXE

7- LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

8- LES PERIMETRES SENSIBLES (L 142.1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

9- LA LOI N° 64-1246 DU 16.12.1964 RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES MOUSTIQUES

10- LA LOI N° 92-3 DU 3 JANVIER 1992 SUR L'EAU

11- RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS VISES A L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME (SCOT ET DESORMAIS PDU ET PLH)

Selon l'article L710-6 du code de l'urbanisme, pour l'application de l'article L. 123-1, les mots : "du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur" figurant à l'avant-dernier alinéa sont remplacés par les mots : "**du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte**".

- Rapport de compatibilité avec le PADD de Mayotte.
- Prise en compte des projets d'intérêt général (R.121-3 et R.121-4)

12- ARTICLE L.110 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT ET ARTICLE L.200-1 DU CODE RURAL, NOTAMMENT LE PRINCIPE DE PRECAUTION

13- DIRECTIVES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES (LOI DU 8 JANVIER 1993, ART. 1^{ER})

14- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE : LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941, LA LOI DU 15 JUILLET 1980 ET LA LOI DU 17 JANVIER 2001 DOIVENT ETRE PRISES EN COMPTE

15- LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 (SRU), NOT. L'ART. 55 SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

16- LA LOI ENL DU 13 JUILLET 2006 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

17- LA LOI DU 5 JUILLET 2000 RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

18- LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 3 JUILLET 2003

19 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES PARTICULIERES AU LITTORAL (L.146-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions de la Loi Littoral applicables à Mayotte sont précisées par l'Ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 01 janvier 2006 et qui abroge l'Ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 portant extension et adaptation des dispositions du code de l'urbanisme à Mayotte.

La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire d'une commune littorale. A l'intérieur même du territoire communal, les dispositions de la Loi varient selon que l'on se situe dans :

- le territoire communal dans son ensemble
- les espaces proches du rivage
- la bande littorale
- les espaces remarquables (espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral).

Comme définie à l'article **L. 711- 5 du code de l'urbanisme** : « Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 dans sa rédaction issue de l'article L. 711-3 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la même bande littorale, sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.

Les secteurs de la zone dite "des cinquante pas géométriques" situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, lorsqu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan local d'urbanisme pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. »

Le détail de la Loi Littoral applicable à Mayotte est présenté en annexe du ce présent règlement.

20 - S'AJOUTENT OU SE SUBSTITUENT AUX REGLES DE CE PLU, LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES, DONT NOTAMMENT :

- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi "Eau" du 3 janvier 1992,
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions ;

Pour rappel :

les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R et A 422-1 et suivants ;

les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L., R. et A.430-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

au titre de la loi "eau" et de ses décrets d'application, tout déversement, rejet, dépôt direct ou indirect d'eau ou de matière et plus généralement, tous faits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau superficielle ou souterraine sont dans certains cas soumis à autorisation ou déclaration.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones urbaines : Les zones urbaines sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine est composée de sous-secteurs : **U, UL, US, UX et US**.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut-être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Les zones à urbaniser réservées à l'habitat et aux équipements et commerces de proximité : **1AU**. Elles concernent les secteurs situés dans le prolongement des quartiers actuels, elles sont destinées à accueillir une urbanisation essentiellement résidentielle de densité comparable à celle des quartiers environnants.
- **Zone 1AUR** : Il s'agit d'un sous-secteur de la zone à urbaniser, affecté par un aléa fort de chutes de blocs et qui, à ce titre, appelle des mesures de protection particulières.
- Les zones à urbaniser **2AU**, non ouverte à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou modification du PLU.
- **Zone 2AUR** : Il s'agit d'un sous-secteur de la zone à urbaniser, affecté par un aléa fort de chutes de blocs et qui, à ce titre, appelle des mesures de protection particulières.
-
- Des zones à urbaniser réservées à l'extension des équipements publics de type scolaires, sportifs, culturels, de grande envergure : **AUS**.
- Des zones à urbaniser dont la vocation principale est le développement du tourisme : **AUT**.
- Les zones à urbaniser réservées aux activités économiques : **AUX**.

En l'absence de PPRI, une carte des aléas forts sera matérialisée sur le zonage.

Certains secteurs sont affectés par des risques d'aléas forts, de type inondation, submersion cyclonique ou mouvement de terrain. Ces secteurs seront indiqués dans le zonage par l'indice « r » comme « risque ».

Certaines zones comprennent un sous-secteur correspondant aux espaces situés dans la bande littorale (ZPG), ces secteurs seront indiqués dans le zonage par l'indice « l » comme « littoral ».

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à l'exploitation agricole sont seules autorisée en zone A. La zone A comporte un sous secteurs : **AP**.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zones naturelles et forestières 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 leur caractère d'espaces naturels.

- Des secteurs **N** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.
- Des secteurs **NL** : zone naturelle à vocation de protection stricte des espaces remarquables de la commune et des espaces proches du rivage. Cette zone comprend aussi la bande littorale.
- Des secteurs **NF** : zone naturelle à vocation de protection stricte des espaces remarquables de la commune correspondant aux réserves forestières.

Les documents graphiques du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme délimitent en outre :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes bénéficiaires, en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

Règles Générales :

1 - Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières font l'objet d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement).

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 30.12.2009.

2 - Travaux en rivière

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

3 - Maîtrise des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondation liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du Code Forestier)

ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable.

CARACTERISTIQUES

La zone U est une zone urbaine associant habitat, service et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. **Elle correspond au tissu urbain existant des villages.** C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. C'est l'espace du village et constitue donc le pôle majeur de centralité. Il a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics de proximité, habitations, commerces et activités à condition de respecter la qualité du cadre de vie. La densification indispensable implique la généralisation des constructions à plusieurs étages.

Son attractivité sera renforcée par le développement des activités liées au tourisme et aux loisirs ainsi que par de petites opérations de logements collectifs.

Les ravines créent des coupures vertes, partageant l'urbanisation en séquences, permettant ainsi une différenciation et une lisibilité de chacun des écarts dans le paysage.

Cette zone U comporte le secteur UL correspondant à la zone urbaine comprise dans la bande littorale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-U: occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés liées à une activité existante;
- 1.2 Les dépôts de ferrailles;
- 1.3 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2-U ;
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil de camping ou caravaning ;
- 1.5 Les carrières ;
- 1.6 Les affouillements et exhaussements au titre de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.

Dans la zone UL sont interdites :

- 1.8 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2-U de la zone UL.

Article 2-U : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées à l'activité artisanale, commerciale et aux services sont admises à condition :

2.1

Peuvent être autorisées:

- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration préalable sous réserve de faire partie de la liste des installations classées de la DRIRE susceptibles d'être admises en zone urbaine ;
Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel.
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Dans la zone UL sont autorisées:

- 2.5 Les constructions et installations destinées aux services publics ;
2.6 Les équipements collectifs ;
2.7 Les édifices religieux ;
2.8 Les opérations de réaménagement de quartier et les opérations de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre ;
2.9 Les constructions à usage de commerces ;
2.10 Les structures artisanales ;
2.11 Les équipements touristiques et hôteliers ainsi que tout autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.
2.12 L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 3-U: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-U: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 LES RESEAUX SEPARATIFS

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du

gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être le plus discret possible. Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Il serait souhaitable que les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées soient réalisés en souterrain.

Article 5-U: caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-U: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine, existante ou déjà autorisée, la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :
- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.2 Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers
- 6.3 Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.
- 6.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U.

Article 7-U: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

Article 8-U: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions édifiées sur une même parcelle doivent soit être mitoyennes l'une de l'autre soit respecter une distance d'au moins 4 m de façade à façade
Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes.

Article 9-U: emprise au sol des constructions

20% de la superficie du terrain d'assiette doivent être laissés vierges de toute construction et non imperméabilisés.

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-U1.

Article 10-U: hauteur maximale des constructions

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

10.2 Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres à l'égout et de 16 mètres au faitage, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au haut de l'acrotère, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U.

Article 11-U: aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

Tous les éléments existants caractéristiques du bâti ancien seront conservés et restaurés (bardeaux, colonnes et arcades, galeries couvertes, varangues, corniches, bandeaux, sculptures, entablements, encadrements, baies, appuis de baies, linteaux, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2.50 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.
Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)
Les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il seront alors masqués par un dispositif adapté (grille, etc.).
Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-U1 : stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'ensemble (y compris lotissement) la réalisation de stationnement groupé mutualisé en dehors des terrains d'assiette individuels est autorisée.

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- équipement hospitalier : 1 emplacement pour 5 lits.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.
- établissement d'enseignement du premier et du second degré : 1,5 emplacement par classe.
- établissement d'enseignement supérieur ou pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.

Pour les établissements d'enseignement, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé au minimum :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve toutefois, que lorsqu'une aire de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas dudit article L 123-1-2, elle ne se situe pas à plus de 250 m de l'opération concernée.

Article 13-U: espaces libres et plantations

- 13.1 Au moins 20 % de la superficie de la parcelle doit être maintenu en pleine terre et planté afin de préserver les cours et jardins.
- 13.2 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.
- 13.3 Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus ou remplacés par une essence équivalente ou une toiture végétalisée si la construction nécessite l'abattage d'arbres existants. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- 13.5 Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun.

Article 14-U: coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES

La zone UX est une zone urbaine. **C'est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques** (artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts) qui ne sont pas compatibles avec le voisinage existant. C'est une zone de densité modérée ou élevée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-UX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière;
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes;
- 1.3 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs;
- 1.4 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Article 2-UX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées ;
- Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les parcs de stationnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-UX : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-UX : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2-1 LES RESEAUX SEPARATIFS

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration (infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Il serait souhaitable que les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées, ainsi que les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, soient réalisés en souterrain.

Article 5-UX : caractéristiques des terrains constructibles

Néant

Article 6-UX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 12 m de l'axe des voies nationales et départementales ;
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

6.2 Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.

6.3 Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

6.4 Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UX.

Article 7-UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum.

Article 8-UX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 5 mètres l'une par rapport à l'autre.

Article 9-UX : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10-UX : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale sur le sol naturel.
- 10.2 Les ouvrages techniques, cheminées, extracteurs, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- 10.3 La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 16.50 m.

Article 11-UX : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2.50 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

Non réglementé.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

11.6 LES NOUVELLES TECHNOLOGIES ET L'ENVIRONNEMENT

- La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils respectent une bonne adéquation architecturale.
- Les équipements de type parabole, ou ceux mis en place dans une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales,...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.
- Les citernes de toute nature (eau, fuel, gaz,...) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.
- La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme suit : les panneaux seront orientés vers le Nord avec une pente d'eau moins 15° et au maximum de 30°, la ou les cuves des systèmes collectifs seront intégrées dans la toiture ou bien dans un local technique dans le cas d'une toiture terrasse. Dans tous les cas, la ou les cuves seront non visible depuis l'extérieur.

Article 12-UX : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
 - hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
 - restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
 - commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.
- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
 - bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
 - local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-UX : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes.

Article 14-UX : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.8.
- 14.2 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou aménagements de bâtiments à destination d'équipement public.

CARACTERISTIQUES

La zone US est une zone urbaine réservée aux **équipements publics de grande importance** (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, hôteliers, maisons de retraite,...). Ces équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-US : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions à usage industriel et agricole ;
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-US ;
- 1.3 Le stationnement des caravanes et les terrains de camping ;
- 1.4 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée;
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;

Article 2-US : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sur toute la zone :

- 2.1 Les équipements publics à vocation scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, ou tout équipement d'intérêt collectif ou communal ;
- 2.2 Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient directement liés au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans le secteur et que leur architecture soit intégrée et en harmonie avec le site ;
- 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux;
- 2.4 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-US : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.2 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.1 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 m pour les voies à sens unique et à 10 m pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-US : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif de protection contre le phénomène de retour d'eau.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement.

4.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte s'il existe.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans l'exutoire

naturel ou la conservation et l'élimination des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle (citernes, infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou groupe de constructions qui requiert ce service.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain. Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article 5-US : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-US : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 7-US : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 8-US : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum.

Article 9-US : emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 10-US : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale sur le sol naturel. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m à l'égout des toitures.
- 10.2 Les ouvrages techniques, cheminées, extracteurs, antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- 10.3 La hauteur des équipements ou ouvrages nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone doit être inférieure ou égale à 3 m.

Article 11-US : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.1 LES NOUVELLES TECHNOLOGIES ET L'ENVIRONNEMENT

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils respectent une bonne adéquation architecturale.

Les équipements de type parabole, ou ceux mis en place dans une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales,...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants.

Les citernes de toute nature (eau, fuel, gaz,...) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme suit : les panneaux seront orientés vers le Nord avec une pente d'eau moins 15° et au maximum de 30°, la ou les cuves des systèmes collectifs seront intégrées dans la toiture ou bien dans un local technique dans le cas d'une toiture terrasse. Dans tous les cas, la ou les cuves seront non visible depuis l'extérieur.

Article 12-US : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.
- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
 - bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
 - local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-US : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 30% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-US : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

CARACTERISTIQUES

La zone UT est une zone urbaine ayant vocation à accueillir **les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-UT : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2-UT;
- 1.2 Les constructions à usage industriel ;
- 1.3 Les constructions à usage agricole ;
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de conteneurs ;
- 1.6 L'aménagement de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

Article 2-UT : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque de submersion cyclonique :

Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les constructions et installations publiques à vocation touristique, sportive, d'hébergement hôtelier et de loisirs, ainsi que toute autre activité économique liée au tourisme dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-UT : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

3.2 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Article 4-UT : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordé par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. En raison de la nature des effluents, il peut être imposé un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte s'il existe.
En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans l'exutoire naturel ou la conservation et l'élimination des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle (citernes, infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction ou groupe de constructions qui requiert ce service.
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Il serait souhaitable que les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique soient installés en souterrain. Les réseaux publics ou privés, d'électricité et de télécommunication devront être enterrés.

Article 5-UT : caractéristiques des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6-UT : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers
Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UT.

Article 7-UT : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

Article 8-UT : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres l'une par rapport à l'autre. Cette distance est portée à 6 m s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux de bureau, de loisirs ou d'hébergement.

Article 9-UT : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-UT.

Article 10-UT : hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 13 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UT, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes

Article 11-UT : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- 11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles

Article 12-UT : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.

Article 13-UT : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-UT : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

ZONE A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser, dites "zones AU", correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone 1AU : Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à accueillir principalement de l'habitat, des services et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Cette zone 1AU comporte un sous-secteur :

- **Zone 1AUR :** Il s'agit d'un sous-secteur de la zone urbaine, affecté par un aléa fort de chutes de blocs et qui, à ce titre, appelle des mesures de protection particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- 1.2 les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.3 les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ; ;
- 1.4 les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; ;
- 1.5 les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ; ;
- 1.6 les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. ;

Article 2-AU : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1-1AU, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 2.1 La reconstruction des constructions après sinistre ;
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, les commerces, les bureaux et les services ;
- 2.3 Les abris de jardin et les garages ;
- 2.4 Les piscines ;

- 2.5 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Article 3-AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 EAUX RESIDUAIRES URBAINES

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.2-2 EAUX USEES

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIEAM applicable à la commune

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles en vigueur, est admis

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.

4.2-3 EAUX D'EXHAURE ET EAUX DE VIDANGE

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

4.2-4 EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Article 5-1AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au dessus de 3,5 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AU1.

Article 7-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 2 mètres minimum.

Article 8-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres. Pour les annexes (sanitaires, cuisine, grenier, débarras, garage...), cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être laissé vierge de toute construction et non imperméabilisé.
L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-1AU.

Article 10-1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.
Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 13 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.
En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-U4, ni aux édifices religieux, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Il est recommandé que les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, soient intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il est alors conseillé de les masquer par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-1AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les opérations d'ensemble (y compris lotissement) la réalisation de stationnement groupé mutualisé en dehors des terrains d'assiette individuels est autorisée.

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- équipement hospitalier : 1 emplacement pour 5 lits.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.
- établissement d'enseignement du premier et du second degré : 1,5 emplacements par classe.
- établissement d'enseignement supérieur ou pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.

Pour les établissements d'enseignement, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve toutefois, que Lorsqu'une aire de stationnement est prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas dudit article L 123-1-2, elle ne se situe pas à plus de 250 m de l'opération concernée.

Article 13- 1AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun

SECTION 3 : **POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14- 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE A URBANISER 2AU

Les zones à urbaniser, dites "zones AU", correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

CARACTERE DE LA ZONE :

- **Zone 2AUR :** Il s'agit d'une zone à urbaniser partiellement bâtie et insuffisamment équipée destinée à être ouverte, à terme, à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et destinée à accueillir principalement de l'habitat, des services et des activités.
Cette zone est affectée par un risque d'inondation d'aléa fort.
En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme après que des études complémentaires auront été menées pour prendre en compte ce risque et en minimiser les effets.
Cette zone correspond à un secteur situé Au nord des villages de Kani Kéli et Passi Kéli

SECTION 1 : **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1-2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les formes d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2-2AU ci-dessous.

Article 2-2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

SECTION 2 : **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3-2AU : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.1 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-2AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article 5- 2AU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 6- 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article 7- 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article 8- 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9- 2AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 10- 2AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 11- 2AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet.

Article 12- 2AU : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

CARACTERISTIQUES

Les zones AUX sont des zones à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de dépôt.**

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUX : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUX ;
- 1.2 Les carrières ;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs ;
- 1.4 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning.

Article 2-AUX : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.5 Les constructions à destination d'habitation sous réserve que ces dernières soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
- 2.6 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.8 Les installations de tri, traitement, les quais de transfert des déchets et autres installations prévues dans le PEDMA de l'île de Mayotte ;
- 2.9 Les parcs de stationnement ;
- 2.10 Les ouvrages indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement.

Article 3-AUX: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AUX : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration.

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur

Article 5-AUX : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-AUX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers. Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AU.

Article 7-AUX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre ce dernier et la limite séparative doit être de 4 mètres minimum

Article 8-AUX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 m.

Article 9-AUX : emprise au sol des constructions

Un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette doit être laissé vierge de toute construction et non imperméabilisé.
L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-AUX

Article 10-AUX : hauteur maximale des constructions

10.1

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 9 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

En cas de forte pente du terrain d'implantation (20% et plus), la construction pourra être réalisée en gradins successifs décalés en niveaux.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AUX, ni aux ouvrages dont les impératifs technologiques imposent une hauteur supérieure, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes..

Article 11-AUX : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades, la hauteur étant limitée à 2.50 mètres.

Elle sera réalisée de préférence en maçonnerie ou bien constituée d'un mur bahut de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage à la condition qu'il soit masqué par une haie vive.

L'emploi comme éléments de clôture de matériaux destinés à la couverture est interdit.

Le projet de clôture sera annexé au dossier de permis de construire.

Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.4 AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

La mise en œuvre de systèmes utilisant les sources d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et façades des bâtiments dans la mesure où ils restent compatibles avec l'article 11.1. (La mise en œuvre de chauffe eau solaire de toiture se fera de préférence comme préconisée par l'ADEME.)

Il est recommandé que les appareils de climatisation, lorsqu'ils sont disposés en façade, soient intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Il est alors conseillé de les masquer par un dispositif adapté (grille, etc.).

Les citernes de toute nature sont prioritairement enterrées ; en cas d'impossibilité technique, leur implantation doit alors faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé.

Article 12-AUX : stationnement des véhicules

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

Il est exigé au minimum :

- logement : 1 emplacement par logement.
- hôtellerie : 1 emplacement par chambre.
- restauration : un emplacement pour 12 m² de salle de restaurant.
- commerce :
 - o 1 emplacement lorsque la surface de vente est inférieure à 50m²,
 - o 2 emplacements lorsque la surface de vente est comprise entre 50 et 100m²,
 - o 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

La surface de vente est calculée pour l'ensemble du bâtiment.

- cinéma, salle de réunion ou de spectacle : 1 emplacement pour 5 places
- bureau : 1 emplacement pour 50 m² de SHON.
- local à usage artisanal : 1 emplacement pour 50m² de SHON.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès.

Des aires de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes doivent aussi être aménagées.

Il est exigé :

- bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de vente.
- établissements d'enseignement : un ou des locaux protégés dont la taille sera adaptée aux besoins de l'établissement. Dans tous les cas, il

est recommandé de prévoir de 30 m² à 60 m² de locaux pour 100 élèves.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

En cas d'impossibilité technique ou économique de réalisation des places de stationnement, une indemnité compensatrice pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13-AUX : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 20% de la surface du terrain doit être plantée ou faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.
- 13.3 Les arbres à hautes tiges ou remarquables doivent être maintenus ou remplacés par une essence équivalente ou une toiture végétalisée si la construction nécessite l'abattage d'arbres existants.
- 13.4 Tout ou partie de la bande de recul avec l'emprise publique sera végétalisée et entretenu.
- 13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.

Article 14-AUX : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles 3-AU à 13-AU.

CARACTERISTIQUES

Les zones AUS sont des zones à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux équipements publics de grande importance** comme les établissements scolaires, les équipements sportifs, les équipements culturels structurants, les équipements sanitaires et médico-sociaux, les équipements administratifs, les centres d'hébergement, les maisons de retraite, etc.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUS : occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- 1.2 les commerces et l'artisanat ;
- 1.3 l'hébergement hôtelier ;
- 1.4 les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.5 les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.6 les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- 1.7 les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Article 2-AUS : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1.1 L'habitat sous réserve qu'il s'agisse de logement de fonction directement lié au gardiennage, à la direction, la surveillance ou au fonctionnement des installations construites dans le secteur ;
- 1.2 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ;
- 1.3 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article 3-AUS: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 m pour les voies à sens unique et à 10 m pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AUS : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur.

Article 5-AUS : caractéristiques des terrains constructibles

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-AUS : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction mitoyenne existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 12 m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales ;
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers.

Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les saillies par rapport au nu des façades sont interdites sur les voies, à l'exception des débords de toitures et des protections solaires qui sont tolérés, au dessus de 3,50 mètres et sous réserve de ne pas occasionner de gêne, notamment pour la circulation ou pour le voisinage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AUS.

Article 7-AUS : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article n'est pas renseigné mais cela n'autorise pas de déroger à la réglementation des installations classées et à la sécurité, notamment l'incendie, à laquelle il doit être satisfait.

Article 8-AUS : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non jointifs devront être séparés par une distance minimale de 4 mètres.

Article 9-AUS : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit être compatible avec le respect de l'article 5-AUS.

Article 10-AUS : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

Article 11-AUS : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Article 12-AUS : stationnement des véhicules

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

Article 13-AUS : espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les marges de recul en bordure des voies doivent être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison d'un arbre pour 100 m², être aménagés en jardin et être entretenus.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, choisies parmi les essences présentes dans l'environnement.
- 13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places..
- 13.4 Dans les lotissements de plus de 5 lots, une zone non constructible d'une largeur moyenne de 6 m en fond de terrains doit être définie et faire l'objet d'un aménagement paysager. Cette zone inconstructible peut toutefois faire l'objet d'aménagements légers. Elle peut prendre toute autre forme pourvu qu'elle soit définie dans la demande de permis d'aménager et notifiée aux acquéreurs de lots. Cette disposition remplace l'obligation de création d'espace vert commun13.5 .

Article 14-AUS : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

CARACTERISTIQUES

Les zones AUT sont des zones à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont principalement affectés aux activités touristiques: sportives, hôtelières et de loisirs.** L'urbanisation de ces zones est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc).

Cette zone AUT comporte le secteur AUTL correspondant à la zone à urbaniser hors agglomération comprise dans la bande littorale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-AUT : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUT ;
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-AUT ;
- 1.3 Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés aux projets autorisés de l'article 2-AUT;
- 1.4 Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique ;
- 1.6 Les constructions à destination agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 1.8 Les constructions à usage industriel.

Article 2-AUT : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les constructions et installations publiques à vocation touristique, sportive, d'hébergement hôtelier et de loisirs, ainsi que toute autre activité économique liée au tourisme dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage;

Pour la zone AUTL, sont autorisées:

- 2.2 Les installations nécessaires à des services publics, à des activités touristiques et des équipements publics dès lors qu'ils sont liés à l'usage de la mer.

Article 3-AUT: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.2 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 m pour les voies à sens unique et à 9 m pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AUT : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit

et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.
Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur

Article 5-AUT : caractéristiques des terrains constructibles

Cet article n'est pas renseigné.

Article 6-AUT : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction mitoyenne existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Aucun retrait n'est exigé par rapport aux cheminements piétons et escaliers Les constructions, même légères, et clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux piscines, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-AUT.

Article 7-AUT: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Article 8-AUT : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas renseigné

Article 9-AUT : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

Article 10-AUT : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.
Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.
- 10.2 La hauteur totale des constructions est fixée à 11 m, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

autorisées au titre de l'article 2-AUT, ni aux édifices religieux, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-AUT : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

Article 12-AUT : stationnement des véhicules

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

Article 13-AUT : espaces libres et plantations

- 13.1 L'espace libre laissé en pleine terre et planté pour toute construction ou installation nouvelle et extension de bâti existant doit représenter au minimum 25% de la surface de la propriété.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, choisies parmi les essences présentes dans l'environnement.
- 13.3 Les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées avec des essences choisies parmi les essences présentes dans l'environnement.
- 13.4 Toute mise à nu du sol devra être replantée et reconstituée.
- 13.5 Tout ou partie des reculs observés avec les limites séparatives et le domaine public doivent être plantés et entretenus.

Article 14-AUT : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Cet article n'est pas renseigné.

ZONE AGRICOLE A

CARACTERISTIQUES

Les zones agricoles dites "zones A", correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

En règle générale, les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses, au maintien et au développement de l'activité agricole.

- **Zone A** : il s'agit d'une zone agricole où la construction est autorisée sous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Cette zone A comporte deux sous-secteurs :

- **Zone AP** : il s'agit d'un sous secteur de la zone agricole à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres mais également pour leur grande valeur paysagère ou en raison des risques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-A : occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A :

- les constructions nouvelles à usage industriel ;
- les constructions nouvelles à usage de bureaux ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitat ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Dans la zone AP :

- Toutes les constructions non réalisées dans les conditions définies par l'article 2-A ci-dessous et notamment l'habitat.

Article 2-A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface hors œuvre brute existante, ou la rénovation des bâtiments existants, dans leur destination initiale. L'extension est autorisée une seule fois à compter de la date de délivrance du permis de construire initial et/ou à partir de la date d'approbation du PLU ;
- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui, par

leur nature ou leur destination ou des données techniques particulièrement contraignantes ne pourraient être édifiés dans les zones d'habitations à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans la zone AP :

- Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère des sites, qu'ils n'aggravent pas les risques naturels et qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-A : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 2 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent un 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.

3.1 VOIRIE

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Voies nouvelles :

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,50 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Non réglementé

Article 5-A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine, existante ou déjà autorisée, la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-A.

Article 7-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction qui ne jouxte pas la limite parcellaire doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale 4 mètres.

Article 8-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non jointifs doivent être séparés par une distance minimale de 4 mètres. Pour les annexes (sanitaires, cuisine, grenier, débarras, garage...), cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas renseigné.

Article 10-A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.

Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Hauteur totale :

La hauteur totale des constructions est fixée à 6 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11-A : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit ;

11.3 LES CLOTURES

Les clôtures sont en principe interdites ; lorsqu'elles sont admises, pour des motifs strictement liés à l'exploitation ou à la protection de la zone, elles sont édifiées en bois, en matériaux locaux ou en pierres non enduites et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00 mètre.

Article 12-A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article 13-A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article 14-A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE NATURELLE N

CARACTERISTIQUES

Les zones naturelles et forestières dites "zones N", **correspondent aux 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 historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En règle générale, les constructions sont soumises à conditions.

Zone N : Il s'agit d'une zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.

Elle accueille toutefois un certain nombre de constructions existantes qu'il doit être possible d'entretenir et d'améliorer.

Cette zone correspond en règle générale aux reliefs, aux Espaces Remarquables et aux Espaces Proches du Rivage non urbanisés.

Cette zone N comporte deux sous-secteurs :

Zone NL : il s'agit d'un sous secteur de la zone naturelle à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, notamment au niveau de la bande littorale (ZPG), des Espaces Remarquables de la commune et des Espaces Proches du Rivage ou dans les secteurs affectés par des risques naturels, qui doit toutefois pouvoir accueillir ponctuellement des installations liées à sa découverte et à sa mise en valeur

Zone NF : il s'agit d'un sous secteur de la zone naturelle à protéger strictement, elle correspond à la réserve forestière.

SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1-N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones N :

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- 1.2 Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ;
- 1.3 L'hébergement hôtelier ;
- 1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.5 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- 1.7 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Dans les zones NL et NF :

- 1.8 Les constructions nouvelles à usage d'habitat.

Article 2-N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone

- 2.1 La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre ;
- 2.2 L'amélioration et l'entretien des constructions à usage d'habitat existantes au sein de leur volume initial ;
- 2.3 Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de SHOB à l'exclusion de toute forme d'hébergement et sous réserve qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition de n'entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- 2.5 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui, par leur nature ou leur destination ou des données techniques particulièrement contraignantes ne pourraient être édifiés dans les zones d'habitations à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans la zone NL :

- 2.6 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- 2.7 Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans les zones NP :

- 2.8 Les installations et équipements publics et d'intérêt collectif ou techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans les périmètres en bordure des ravines, seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-N : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

3.1 VOIRIE

Sans objet

Article 4-N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2-1 Les réseaux séparatifs

Toutes les dispositions devront être prises pour séparer, dans la propriété au niveau des installations intérieures, les eaux usées et les eaux pluviales qui seront collectées par deux branchements distincts.

4.2-2 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par l'intermédiaire de dispositifs appropriés (y compris par exemple avec relevage ou refoulement) au réseau public de collecte des eaux usées, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement individuel, conçu et construit conformément aux règles en vigueur, est admis. Le raccordement des eaux usées au dispositif doit être prévu de manière à ce que ce dernier puisse pouvoir être mis hors circuit et permettre un raccordement ultérieur des eaux usées à un réseau public de collecte, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés sont interdites.

Les constructions existantes, sises sur un terrain ne remplissant pas ces conditions ne peuvent ni être réhabilitées, ni être étendues, ni être reconstruites à l'identique.

Les dispositifs de raccordement et de branchement des installations des immeubles doivent être conformes au règlement du SIEAM.

4.2-3 Eaux usées non domestiques

Les eaux industrielles, en particulier, ne peuvent être introduites dans le réseau public de collecte d'eaux usées qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire du réseau public à qui appartiennent les ouvrages et qui seront empruntées par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Leur déversement dans le réseau et leur traitement en station d'épuration doit donner lieu au préalable à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/une convention de déversement précisant les conditions techniques, administratives et financières d'acceptabilité en application de l'article 6 de l'arrêté du 27 juin 2007.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés (IOTA) à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 03-743.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau public de collecte. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de pompe à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2-4 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration

4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Non réglementé

Article 5-N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Non réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
Les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2 - Réglementé pour :

Toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être suffisante pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 6-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être, soit implantées à l'alignement existant sur le secteur défini par une construction voisine existante la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-N.

Article 7-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction qui ne jouxte pas la limite parcellaire doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni au changement de destination, dès lors que cela ne conduit pas à réduire la distance initiale de l'ensemble par rapport à la limite séparative, ni aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-N.

Article 8-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article 9-N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Article 10-N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'au sommet de la construction.
Les installations et ouvrages techniques tels qu'extracteurs d'air, climatiseurs, antennes, capteurs solaires et autres ouvrages de superstructure nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.
- 10.2 La hauteur totale des constructions est fixée à 10 m.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières autorisées au titre de l'article 2-N, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 GENERALITES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 LES FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

11.3 LES CLOTURES

Les clôtures sont en principe interdites ; lorsqu'elles sont admises, pour des motifs strictement liés à l'exploitation ou à la protection de la zone, elles sont édifiées en bois, en matériaux locaux ou en pierres non enduites et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00 mètre.

Article 12-N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article 13-N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article 14-N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.