

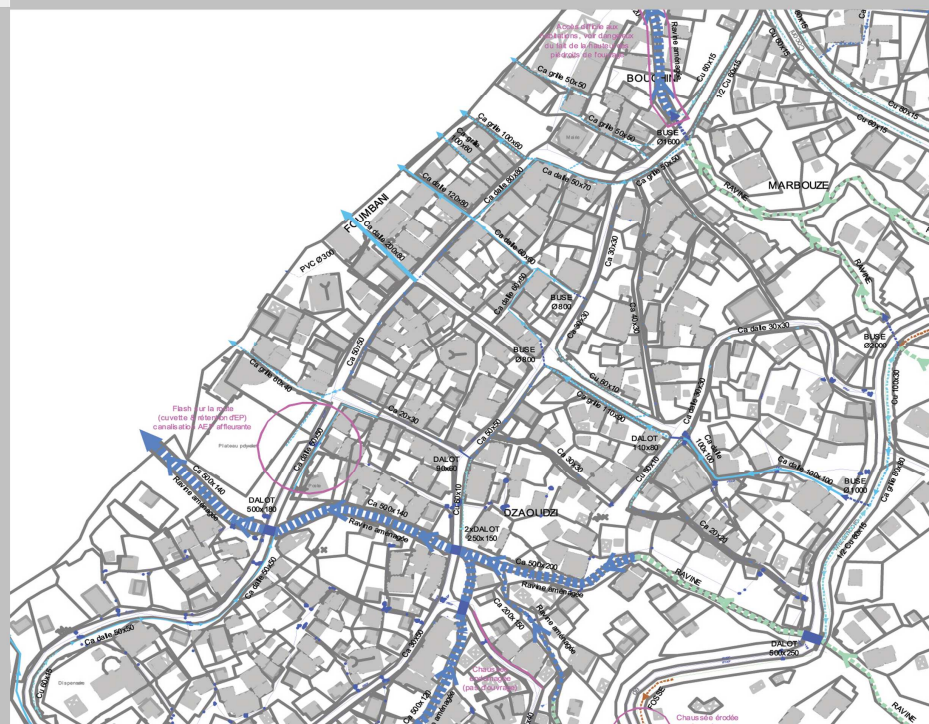
Plan Local d'Urbanisme



Approbation Règlement

Décembre 2010

Commune de M'Tsamboro



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT	6
ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION	6
ZONE U1	7
ZONE U2	15
ZONE UX	22
ZONE US	29
ZONE UT	34
ZONE UV	39
ZONE A URBANISER AU	45
ZONE AUS	52
ZONE AUT	57
ZONE AGRICOLE A	62
ZONE NATURELLE N	67
ANNEXES	69
ANNEXE 1 - Glossaire	69
ANNEXE 2 - Stationnement	73
ANNEXE 3 – Hiérarchie des voies	76
ANNEXE 4 – Extrait de la loi littoral	77
ANNEXE 5 – Complément espaces libres	82

Plan Local d'Urbanisme

Commune de M'Tsamboro



Dispositions générales



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

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 MTsamboro.

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 d'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 ».

Mtsamboro 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 ;

les prescriptions des PPRI en cours d'approbation

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.

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.
- 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**.

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.

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.

Le Plan comporte aussi :

1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer, au sein des zones susvisées, des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone, sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Les zones inondables

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

2) Les documents graphiques du règlement du présent Plan Local d'Urbanisme délimitent:

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts sont délimités au document graphique par une trame déterminée dans la légende. Une liste précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires est insérée en annexe n°1 du présent règlement.
- **Les emplacements réservés de programmes de logements** dans le respect des objectifs de mixité sociale;

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

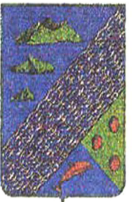
En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du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

Plan Local d'Urbanisme

Commune de M'Tsamboro



Dispositions applicables aux zones urbaines



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

CARACTERISTIQUES

La zone U1 est une zone urbaine. **Elle correspond au centre urbain le plus ancien le long de la bande littorale.** Elle abrite essentiellement de l'habitat mais aussi des services, des commerces et de l'artisanat diffus. C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. Il constitue le pôle majeur de centralité du village. Cette zone constitue donc l'espace central du village et 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 U1 comporte un sous secteur U1L correspondant à la zone urbaine comprise dans la bande littorale (ZPG).

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

Article 1-U1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions et installations de toutes natures pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone et notamment :
- 1.2 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 ;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles;
- 1.4 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2-U1 ;
- 1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil de camping ou caravaning ;
- 1.6 Les carrières ;
- 1.7 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 U1L sont interdites :

- 1.8 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article 2-U1 de la zone U1L.

Article 2-U1 : 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 Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines, et en particulier à usage d'habitation ;
- 2.2 Que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation.

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 ;
- 2.4 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 .
- 2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

Dans la zone U1L sont autorisés :

- 2.6 Les constructions et installations destinées aux services publics ;
- 2.7 Les équipements collectifs ;
- 2.8 Les édifices religieux ;
- 2.9 Les opérations de réaménagement de quartier et les opérations de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre ;
- 2.10 Les constructions à usage de commerces ;
- 2.11 Les structures artisanales ;
- 2.12 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.
- 2.13 L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 3-U1 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 ACCES

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 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

3.2 VOIRIE

3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.2.2 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article 4-U1 : 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 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-U1 : caractéristiques des terrains constructibles

5.1 IMPERMEABILISATION

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

5.2 TAILLE 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-U1 : 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 :

- 3 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-U1.

Article 7-U1 : 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-U1 : 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-U1 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10-U1 : 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 maximale des constructions est de 14. m à l'égout et de 16.00 m 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-U1.

Article 11-U1 : 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'ordonnement 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.

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.)

11.5 LES TOITURES

Tout ouvrage de toiture doit être réalisé en respectant les normes anticycloniques et parasismiques.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises.

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-U1 : espaces libres et plantations

- 13.1 Au moins 10 % de la superficie de la parcelle doit être maintenu en pleine terre et planté afin de préserver les cours et jardins.
- 13.2 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.
- 13.3 Tout ou partie de la bande de recul avec l'emprise publique sera végétalisée et entretenu.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.
- 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-U1 : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES

La zone U2 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. **Cette zone correspond aux extensions urbaines plus récentes, en périphérie des centres, où la vocation résidentielle doit être préservée et où l'urbanisation doit se développer avec une densité réduite.** Elle correspond à des secteurs urbanisés souvent sous forme de lotissements. Cette zone se développe en périphérie jusqu'aux extrémités des villages ainsi que sur les coteaux. Elle couvre également d'autres secteurs d'habitat dense dont on souhaite limiter le développement.

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.

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

Article 1-U2 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions et installations de toutes natures pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure urbaine de la zone et notamment ;
- 1.2 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;
- 1.3 Les dépôts de ferrailles;
- 1.4 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2-U1 ;
- 1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil de camping ou caravanning ;
- 1.6 Les carrières ;
- 1.7 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.

Article 2-U2 : 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 Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions voisines, et en particulier à usage d'habitation ;
- 2.2 Que les nuisances et les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel et à la zone d'implantation.

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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-U2 : 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 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.

3.2 ACCES

3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.2.2 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ;
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article 4-U2 : 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 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-U2 : caractéristiques des terrains constructibles

5.1 IMPERMEABILISATION

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

5.2 TAILLE 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-U2 : 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 ou déjà autorisée, la plus rapprochée de la voie, soit observer un recul de :

- 6 m minimum par rapport à l'alignement de la voie primaire ;
- 4 m minimum par rapport à l'alignement 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-U1.

Article 7-U2 : 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-U2 : 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-U2 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10-U2 : 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 maximale des constructions est de 12 m à l'égout et de 14.50 m 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.

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-U1.

Article 11-U2 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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'ordonnement 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 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 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

Tout ouvrage de toiture doit être réalisé en respectant les normes anticycloniques et parasismiques.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont admises.

Article 12-U2 : 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 sécurités 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 14-U2 : 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 utilisations du sol admises sans condition particulière :

- 2.1 Les constructions à destination d'équipements publics ;
- 2.2 Les constructions à destination industrielle, artisanale, de bureau, commerce et service, d'entrepôt.

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.3 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 ;
- 2.4 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.6 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

3.2 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.

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-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 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 (infiltration dans les espaces verts,...).

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute 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-UX : caractéristiques des terrains constructibles

Néant

Article 6-UX : 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 :

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

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 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 2 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 4 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. 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 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 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.

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.

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-UX : espaces libres et plantations

- 13.1 Une superficie au moins égale à 25% 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.
- 13.4 Des rideaux d'arbres et de haies masqueront les stockages extérieurs.

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, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2-US;
- 1.2 Les constructions à usage industriel ;
- 1.3 Les constructions à usage agricole ;
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-US ;
- 1.5 Le stationnement des caravanes et les terrains de camping ;
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ouverts au public ;
- 1.7 Les carrières, affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés aux projets autorisés de l'article 2-US;
- 1.8 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de conteneurs ;
- 1.9 L'aménagement de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

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 ;
- 2.3 Les ouvrages d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux ;
- 2.4 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux ;
- 2.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée, et si la topographie l'exige ;
- 2.6 Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

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 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-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 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.

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

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-US : caractéristiques des terrains constructibles

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisamment importante pour en permettre la réalisation.

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 :

- 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.

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.

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.

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.
- 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.
- 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 : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON.
- 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.

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 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-UT ;
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés aux projets autorisés de l'article 2-UT;
- 1.7 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de conteneurs ;
- 1.8 L'aménagement de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets.

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

Sont autorisées sur toute la zone :

- 2.1 Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement hôtelier et de loisirs ;
- 2.2 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- 2.3 Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone;
- 2.5 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- 2.6 Les ouvrages d'infrastructures indispensables aux activités exercées dans la zone et son environnement ;
- 2.7 Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

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 la 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.

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-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 :

- 4 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 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 5 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.

Article 9-UT : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle hors agglomération.

Article 10-UT : 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.
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 La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.
- 11.2 11.2 Les constructions devront tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.
- 11.3 Les murs pignons devront être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux en attente d'un bâtiment mitoyen.
- 11.4 Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, si un système d'occultation solaire et visuel respectant les conditions de ventilation nécessaire à ce type d'appareil est mis en œuvre et à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. On privilégiera les formes de climatisation naturelle, et plus généralement la conception bioclimatique en milieu tropical.
- 11.5 Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- De l'implantation du volume général des constructions ou ouvrages,
 - Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
 - Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
 - Du type de clôture.
- 11.6 Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.
- 11.7 Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée.

Article 12-UT : stationnement des véhicules

12.1 GENERALITES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Les places de stationnement pourront recevoir en couverture des installations de production d'énergie renouvelable, comme par exemple une ferme photovoltaïque.

Le stationnement des vélos est recommandé lors de la réalisation d'un projet et devront respecter les critères présentés en annexe du présent règlement.

12.2 NOMBRE DE STATIONNEMENTS

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

12.3 MODALITES DE REALISATION

12.3.1 Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

12.3.2 12.3.2 En cas d'interdiction de construction de parking ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, une indemnité compensatrice ou sa participation pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur en vue de réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 13-UT : espaces libres et plantations

13.1 Une superficie au moins égale à 25% 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.

CARACTERISTIQUES

Avec l'entrée de la loi SRU, la volonté de ne classer en zonage U que les terrains situés en milieu urbain, et de ne plus y faire figurer des zonages dits « naturels », la question du reclassement de tous les zonages naturels à vocation de loisirs en centre urbain s'est posée.

L'instauration d'un zonage UV pour qualifier ces nouvelles zones s'est imposée. Cette zone concerne les espaces publics ouverts et plantés, formant une coupure verte dans l'urbanisation.

Il s'agit donc d'une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant être éventuellement destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade, de belvédère, de parc urbain. Elle a vocation à accueillir des équipements, des aménagements légers et les services accompagnant ces utilisations.

Elle participe à la préservation du milieu naturel et constitue un « poumon vert » dans la zone urbaine.

La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation ou d'une valorisation du site.

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

Article 1-UV : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2-UV;

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

- 2.1 Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de loisirs de plein air, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- 2.2 Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2.3 Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone ;
- 2.4 Les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- 2.5 L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Article 3-UV : 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 arrières.

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 la moindre gêne à la circulation publique.

Article 4-UV : 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 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

4.4 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

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 réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article 5-UV : caractéristiques des terrains constructibles

Cet article n'est pas renseigné.

Article 6-UV : 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 :

- 4 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 installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisées au titre de l'article 2-UV

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

Toutes constructions ou installations devront être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un recul de 2 m minimum.

Article 8-UV : 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. Pour les annexes cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-UV : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Article 10-UV : 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, 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-UV, ni aux ouvrages dont les impératifs technologiques imposent une hauteur supérieure, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11-UV : 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 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

Non réglementé.

11.5 LES TOITURES

Non réglementé

Article 12-UV : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

Article 13-UV : 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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

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-UV : coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

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

Plan Local d'Urbanisme



Commune de M'Tsamboro

**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

ZONE A URBANISER AU

CARACTERISTIQUES

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Zones peu ou pas équipées, principalement à vocation d'habitat, elles sont urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble.

Sont considérées comme opérations d'ensemble :

- Les groupes d'habitation ;
- Les lotissements ;
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- Les ensembles collectifs ;
- Les équipements collectifs.

Ces zones peuvent recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle de type commerces, services et équipements collectifs, etc.

Certaines zones 1AU sont affectées par des risques mouvement de terrain. Elles nécessitent des études spécifiques qui sont aujourd'hui déjà réalisées. Au vu des risques d'aléa forts qui affectent ces secteurs, ces zones ont été classées « 1AUr ». L'indice « r » indiquant le risque.

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 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AU ;
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.4 Les constructions à destination industrielle ;
- 1.5 Les ateliers de réparation automobile (mécanique, tôlerie, peinture), de ferronnerie et de menuiserie ;
- 1.6 Les installations classées soumises à autorisation sauf celles visées à l'article 2-AU ;
- 1.7 Les constructions à destination agricole ;
- 1.8 Les terrains de camping et de caravaning ;
- 1.9 Les carrières ;
- 1.10 Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux et de vieux véhicules.

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

Sont 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.

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 3,20 m au minimum pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Article 4-AU : 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 la plus discrète possible. Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur

Article 5-AU : 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-AU : 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 :

- 8m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales,
- 6 m par rapport à l'axe des autres voies publiques.

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-AU.

Article 7-AU : 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-AU : 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. Pour les annexes (sanitaires, cuisine, grenier, débarras, garage...), cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-AU : emprise au sol des constructions

Pas de prescription.

Article 10-AU : 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 16 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-AU, ni aux édifices religieux, sous réserve des prescriptions émanant des servitudes.

Article 11- AU : 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 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-AU : stationnement des véhicules

12.1 GENERALITES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Est interdit l'aménagement de places de stationnement automobile réservées à l'habitat dans les zones de commerces ou à forte densité. Les places de stationnement aménagées dans ces secteurs seront réservées aux visiteurs et utilisateurs des commerces.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette (SHON), ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.2 NOMBRE DE STATIONNEMENTS

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe du présent règlement.

12.3 MODALITES DE REALISATION

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas d'interdiction de construction de parking ou lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, une indemnité compensatrice ou sa participation pourra être demandée conformément à la réglementation en vigueur en vue de réalisation de parcs publics de stationnement.

La participation ci-dessus n'est pas exigée quand le besoin de stationnement se rapporte à la construction, la transformation, l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

Article 13-AU : espaces libres et plantations

13.1 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige au moins pour 100 m² de superficie.

13.2 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.

- 13.3 Tout ou partie de la bande de recul avec l'emprise publique sera végétalisé et entretenu.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées in situ par des plantations au moins équivalentes. Ces plantations seront d'essences régionales.
- 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-AU : 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

Sont interdites :

- 1.1 Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article 2-AUS ;
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2-AUS ;
- 1.3 Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ouverts au public ;
- 1.4 Les carrières, affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés aux projets autorisés de l'article 2-AUS;
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de conteneurs ;
- 1.6 L'aménagement de dépôt de matériaux de démolition, de résidus urbains, de déchets de matériaux ou d'ordures ménagères ;
- 1.7 Les constructions à destination d'entrepôt ;
- 1.8 Les constructions à destination industrielle ;
- 1.9 Les ateliers de réparation automobile (mécanique, tôlerie, peinture), de ferronnerie et de menuiserie ;
- 1.10 Les constructions à destination agricole, les campings et caravaning ;

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Avant l'ouverture à l'urbanisation, les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou la mise en valeur du milieu naturel ;
- 2.2 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux ;
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée.

Sont autorisés sur toute la zone :

- 2.4 Les équipements publics à vocation scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, ou tout équipement d'intérêt collectif ou communal ;
- 2.5 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 ;
- 2.6 Les ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux.

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 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 3,20 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 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 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 publiques.

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

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-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. Pour les annexes cette distance est ramenée à 2 mètres.

Article 9-AUS : 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-AU.

Article 10-AUS : hauteur maximale des constructions

Cet article n'est pas renseigné.

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

Toute nouvelle construction doit intégrer des matériaux naturels (bois, brique, fibre végétale, terre..) compatibles avec l'intérêt paysager et la sensibilité du milieu environnant.

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

On privilégiera les formes de climatisation naturelle, et plus généralement la conception bioclimatique en milieu tropical.

Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée.

Les clôtures ne sont pas imposées. Si elle existe, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 m et doit être végétale. L'emploi de la tôle est interdit.

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 L'espace libre laissé en pleine terre et planté pour toute construction ou installation nouvelle et extension de bâti existant doit représenter au minimum 30% 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-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 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés et de conteneurs ;
- 1.5 Les constructions à destination industriel, agricole et d'exploitation forestière ;
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Avant l'ouverture à l'urbanisation, les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou la mise en valeur du milieu naturel ;
- 2.2 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux ;
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée.

Sont autorisés sur toute la zone :

- 2.4 Les constructions, installations ou équipements à usage touristique, sportif, d'hébergement hôtelier et de loisirs ;
- 2.5 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public;

Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- 2.6 Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement ;
- 2.7 Les installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.8 L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- 2.9 Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

- 2.10 Les ouvrages d'infrastructures indispensables aux activités exercées dans la zone et son environnement ;
- 2.11 Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, télécommunications,...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

Pour la zone AUTL, sont autorisées:

- 2.12 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 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-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 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 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

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 4 m.

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 50 % de la surface totale de la parcelle.

Article 10-AUT : hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue de toute construction ou installation est limitée à 11 m comptée à partir de la cote médiane entre le niveau du terrain naturel le plus haut de la construction et le niveau du terrain naturel le plus bas de la construction.

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

- 11.1 La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.
- 11.2 Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.
- 11.3 Les constructions devront tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.
- 11.4 Les murs pignons devront être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux en attente d'un bâtiment mitoyen.
- 11.5 Les appareils de climatisation sont interdits sur les façades. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage. 11.6
Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- De l'implantation du volume général des constructions ou ouvrages,
 - Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
 - Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
 - Du type de clôture.
- 11.7 Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.
- 11.8 Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée.

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

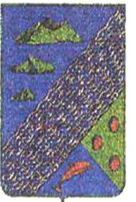
- 13.1 L'espace libre laissé en pleine terre et planté pour toute construction ou installation nouvelle et extension de bâti existant doit représenter au minimum 25% de la surface de la propriété.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, 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.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de M'Tsamboro



Dispositions applicables aux zones agricoles



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

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.**

Cette zone A comporte deux sous-secteurs :

- **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.
- **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 les zones A:

- 1.1 Les constructions nouvelles à usage industriel, de bureaux, ;
- 1.2 Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du code de l'urbanisme.
- 1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat ;
- 1.4 Les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Dans la zone AP :

- 1.6 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

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,

Dans les zones A:

- 2.1 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 .;
- 2.2 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;
- 2.3 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 :

- 2.4 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.

Dans les périmètres en bordure des de ravines définis dans les annexes sanitaires du PLU

Seules les clôtures en grillage ou en haies vives 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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-A : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

3.1 VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir largeur inférieure à 6 mètres.

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 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 privés aux lignes d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

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

D'une manière générale, les constructions autorisées à l'article 1 ne pourront pas être édifiées

à moins de 10 mètres de 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.

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.

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 mètres.

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.

Article 12-A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne..

Article 13-A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

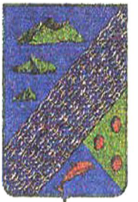
Les installations techniques autorisées par le présent règlement doivent être masquées par des haies arbustives

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

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de M'Tsamboro



Dispositions applicables aux zones naturelles



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En règle générale, les constructions sont interdites.

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 trois 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 la bande littorale (ZPG) qui doit toutefois pouvoir accueillir ponctuellement des installations liées à sa découverte et à sa mise en valeur.

Zone NLT : il s'agit d'un sous secteur de la zone naturelle à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, notamment au niveau des Espaces Remarquables de la commune et des Espaces Proches du Rivage ou dans les secteurs affectés par des risques naturels.

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, NLT et NF :

- 1.8 Les constructions nouvelles à usage d'habitat.

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

Dans la zone N :

- 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 à condition 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 ET NLT :

- 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 NF :

- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3-N : ACCES - VOIRIE

3.2 ACCES

Sans objet

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 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

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

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

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 5 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

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

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

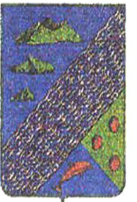
Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Non règlementé.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de M'Tsamboro



Annexes



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillements et exhaussements de sol

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m, ce type de travaux peut faire l'objet d'une étude d'impact et d'une étude géotechnique.

Alignement

L'alignement est la limite séparant la propriété privée des voies et emprises publiques ou d'usage public existantes, à modifier ou à créer, ou toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (largeurs de plate-forme, emplacements réservés, espaces publics,...).

Annexes

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Clôture

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles

Partie de la construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Le COS détermine la surface totale des planchers - épaisseurs des murs comprises - autorisée en fonction de la surface du terrain.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0.30, il pourra être construit $1\ 000\ m^2 \times 0.30 = 300\ m^2$ de plancher.

Défrichage

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition

Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Egout du toit

Ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie que la base de celui-ci occupe au niveau du sol.

La projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture, etc.).

Espaces non privatifs

Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension

Ajout à une construction existante en continuité ou en discontinuité.

Extension mesurée

Extension, dont la surface totale hors œuvre brute, ne doit pas dépasser 25% de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 40 m².

Faîtage

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage

Bâtiment dont la vocation est de garer des véhicules, sa superficie n'est pas comprise dans la SHON.

Groupe d'habitations

Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

Hauteur (exprimée en mètre ou en nombre de niveaux)

On désigne par « niveau » toute différence de hauteur supérieure à 1.80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau. Les ouvrages techniques tels que les antennes et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

Limite séparative de propriétés

Limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot

Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement

C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

S.H.OB.

Surface Hors Œuvre Brute

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-

terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

- *y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ;*
- *non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).*

S.H.O.N.

Surface Hors Œuvre Nette

De la surface hors œuvre brute (SHOB), il convient de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- *surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m,*
- *surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée,*
- *surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles,*
- *surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération,*
- *surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),*
- *surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,*
- *déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène,*
- *déduction d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure aux personnes handicapées, dans des habitations collectives uniquement,*
- *la surface affectée à la cave est à déduire de la SHOB dès lors qu'elle est dépourvue d'ouvertures sur l'extérieur autres que celles nécessaires à son aération.*
- *surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),*

Pour visualiser, on a en général: 1.4m² de SHON = 1m² de SU (Surface utile)

Sol naturel ou terrain naturel

C'est celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Surface utile

En architecture, la notion de surface utile d'un bâtiment fait référence à la surface intérieure nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations verticales et horizontales, ni les paliers d'étage, ni l'encombrement des ouvrages construits (murs, voiles, cloisons, poteaux, etc.). En revanche, les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation des personnes au sein du bâtiment sont inclus.

Terrain ou unité foncière

Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Terrain naturel

En présence de dénivelés artificiels, le niveau naturel est le niveau moyen du plan incliné théorique sous l'emprise de la construction.

Véranda

Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

ANNEXE 2 : REGLES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au moins pour 4 places.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est précisé ci-dessous.

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

Pour les autres constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ACTIVITES ARTISANALES

Il doit être aménagé 2 places de stationnement minimum.

Il doit être aménagé un minimum de 5 places de stationnement.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE BUREAUX, DE COMMERCES ET DE SERVICES

A – Au-dessous de 200 m² de SHON

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par fraction de 40 m² de bureaux, avec un minimum de 2 places par unités de moins de 40 m² de SHON.

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.

B – Au-dessus de 200 m² de SHON

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de bureaux au-delà de 200 m² de SHON ; plus 5 places.

Il doit être aménagé 6 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour véhicules de livraison par 40 m² de dépôt.

Un nombre de places supplémentaires pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'HEBERGEMENT HOTELIER

Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre ou par bungalow de moins de 20 m² de SHON et 2 places de stationnement par chambre ou bungalow de plus de 20 m² de SHON, ainsi que 1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 lits, 2 places d'autocar au-delà.

CONSTRUCTION A DESTINATION DE RESTAURANT

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 10 m² d'espace de restauration.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ETABLISSEMENTS DE FORMATION, CONFERENCES, OU REUNIONS

Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 10 personnes et 1 place d'autocar par tranche de 200 m² de superficie.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'HOPITAL, DE CLINIQUE, D'ETABLISSEMENT DE SOINS

Il doit être aménagé :

- 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique,
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidence médicalisée pour personnes âgées.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS, SPORTIFS, CAMPING

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

CONSTRUCTION A DESTINATION D'ENSEIGNEMENT

Il doit être aménagé :

- Pour les établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe,
- Pour les établissements du 2nd degré : 2 places de stationnement par classe.

Le stationnement et l'arrêt des véhicules de transport scolaire doit être assuré hors de l'emprise des voies publiques.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC OU DANS LES INSTALLATIONS OUVERTES AU PUBLIC

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Le nombre de places doit être au minimum de 1 place aménagée par tranche de 50 places de stationnement. Au-delà de 500 places, le nombre de places aménagées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu par la voiture, une bande d'une largeur minimale fixée par arrêté municipal (au

moins 0.80 m, ce qui porte la largeur totale de l'emplacement à un minimum de 3.30 m), libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un cheminement praticable à l'entrée de l'installation. Les emplacements aménagés et réservés sont signalés.

STATIONNEMENT DES VELOS

Lors de la réalisation d'un projet, les stationnements prévus pour vélo devront respecter à minima les critères suivants :

- Pour les bureaux et activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de SHON ;
- Pour les surfaces commerciales : 2 m² par tranche de 100 m² de SHON ;
- Pour les logements : 1 m² par pièce dans une limite de 5 m² par logement ;
- Pour les 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.

ANNEXE 3 : HIERARCHIE DES VOIES ET AUTRES RESEAUX

LA VIABILITE PRIMAIRE

Ce terme désigne les dispositifs qui relient la zone à l'extérieur de son périmètre où encore assurent le transit au travers de la zone de certains besoins qui ne concernent pas la zone uniquement. Il peut s'agir de voies et de réseaux divers (eau potable, assainissement,...) et d'équipements assurant les besoins de la zone voisine mais aussi de manière plus élargie des sites voisins.

LA VIABILITE SECONDAIRE

Elle désigne les réseaux qui assurent à l'intérieur d'une zone des liaisons entre les différents secteurs de celle-ci. Ils relient ces secteurs entre eux et aboutissent au réseau primaire. Ils sont généralement constitués par les voies de desserte automobiles, les espaces collectifs, les espaces libres réservés aux jeux, promenade, détente, aires de stationnement ainsi que tous les réseaux (eau potable, assainissement,...) qui permettent de répondre strictement aux besoins de la zone. Elles permettent de répondre à des fonctions de transit local.

LA VIABILITE TERTIAIRE

Elle désigne les réseaux réalisés à l'intérieur d'un terrain ou d'un îlot. Ils ont pour objet de desservir uniquement le programme d'aménagement de l'îlot ou le programme de construction. Ces réseaux sont généralement réservés à l'usage d'un nombre limité d'utilisateurs, c'est-à-dire aux seuls résidents et utilisateurs des constructions et installations réalisées dans l'îlot. Les travaux de viabilité tertiaire concernent les voies, les espaces libres, les circulations piétonnes, les réseaux et d'une certaine générale les équipements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus.

En cas de desserte de constructions à destination de logements, si la desserte concerne un maximum de 10 logements, il est admis que celle-ci ait une emprise d'au moins 3.20 m sous réserve de disposer d'élargissements permettant le croisement de véhicules. Au dessus de 10 logements, celle-ci doit être élargie à 6 m au minimum.

ANNEXE 4 : EXTRAIT DE LA LOI LITTORAL APPLICABLE A MAYOTTE

1. Pour le territoire communal dans son ensemble

- « Les Schémas Directeurs et les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** » (*article L146-2*)
- Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** sont ménagés entre les zones urbanisables (article L.711-3 de l'Ordonnance n°2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).
- **Les espaces urbanisés** peuvent faire l'objet « d'opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant », ainsi que d'opérations pour « l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes » (*article L146-2*).
- **L'extension de l'urbanisation** doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (*article L146-4*).
- **Jusqu'au premier janvier 2016**, il peut être dérogé, à titre exceptionnel et dans le respect des articles L146-2 et L146-6, au principe d'urbanisation en continuité défini au I de l'article L146-4 pour un **petit nombre d'opérations touristiques ou hôtelières d'importance limitée prévues par le PADD** de Mayotte, sous réserve que ce plan justifie que ces opérations respectent les objectifs de protection du patrimoine naturel, de la faune et de la flore, du paysage et des sites. Ces opérations ne peuvent entraîner aucune extension de l'urbanisation. Les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont autorisés par le représentant de l'Etat à Mayotte . (*article L.711-3 IV de l'Ordonnance n° 2005-868*).
- **Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées** peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet, après avis de la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. (*article L146-4, article 109 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ; – la CCEPP a été instituée par le décret de 1997 et son secrétariat est assuré par le Service Environnement et Forêts de la DAF-*).
- **En dehors des espaces urbanisés**, « l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme » (*article L146-5*)
- Le plan local d'urbanisme doit classer en **espaces boisés**, au titre de l'article L130-1 les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte (*article L146-6*)
- Le statut insulaire de Mayotte fait que la disposition de non construction de **route de transit** à moins de 2000 m du rivage ne s'applique pas. Toutefois, la réalisation de nouvelles routes de transit et de desserte locale est soumise à la Commission Consultative de l'Environnement et de la Protection du Patrimoine de Mayotte (*article L146-7*)
- **Pour les installations, constructions et aménagements de nouvelles routes et ouvrages** nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, la défense nationale, la sécurité civile, les aérodromes et les ports autres que les ports de plaisance, la loi Littoral ne s'applique pas. (*article L146-8*)
- **Les stations d'épuration** avec rejet en mer non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées à titre exceptionnel par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (*article L146-8, loi n°94-112 du 9 février 1994, article 8*)

2. Dans les espaces proches du rivage :

- Dans les espaces proches du rivage, l'**extension de l'urbanisation** n'est admise et les opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par un chapitre particulier du plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.
- En l'absence d'un tel plan approuvé, l'urbanisation peut être autorisée à titre exceptionnel et sur délibération motivée du conseil municipal par l'autorité administrative dans des conditions et selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Le plan local d'urbanisme doit être, le cas échéant, mis en conformité avec cette autorisation. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 II de la Loi Littoral).
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ne sont pas autorisées (article L146-4, article 109 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole)
- Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci (article L146-3).

3. Dans la bande littorale

- Un arrêté du représentant de l'Etat à Mayotte détermine une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des 'cinquante pas géométriques' définie à l'article L.213-1 du code du domaine de l'Etat et des collectivités publiques applicables à Mayotte. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande littorale est d'une largeur de 81.20 mètres à compter de la limite haute du rivage. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).
- En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).
- Les constructions et aménagements sont interdits sur le littoral quand leur implantation porte atteinte aux milieux particuliers que constituent les plages de sable, les mangroves, les lagons et les récifs coralliens. (article L.711-3 de l'Ordonnance n° 2005-868 remplaçant les dispositions de l'article L.146-4 III de la Loi Littoral).
- Jusqu'au premier janvier 2016, il peut être dérogé, à titre exceptionnel et dans le respect des articles L146-2 et L146-6, au principe d'urbanisation en continuité défini au I de l'article L146-4 pour un petit nombre d'opérations touristiques ou hôtelières d'importance limitée prévues par le PADD de Mayotte, sous réserve que ce plan justifie que ces opérations respectent les objectifs de protection du patrimoine naturel, de la faune et de la flore, du paysage et des sites. Ces opérations ne peuvent entraîner aucune extension de l'urbanisation. Les constructions, installations et travaux nécessaires à leur réalisation sont autorisés par le représentant de l'Etat à Mayotte. (article L.711-3 IV de l'Ordonnance n° 2005-868).

- 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 justifié au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation. (article L.711-5 de l'Ordonnance n°2005-

- 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 et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le PLU 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 oeuvre 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 (article L.711-5 de l'Ordonnance n°2005-868)

- Dans 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, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. (article L.711-5 de l'Ordonnance n°2005-

- « L'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes » sont interdits (article L146-5)

- La ZPG fait partie du DPM (article L87 du code du domaine de l'Etat). Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - o aux parcelles appartenant en propriété à des personnes publiques ou privées qui peuvent justifier de leurs droits avant l'entrée en vigueur de la loi « Littoral »
 - o aux immeubles qui dépendent soit du domaine public autre que maritime soit du domaine privé de l'Etat affecté aux services publics
 - o aux terrains domaniaux gérés par l'ONF en application de l'article L121-2 du code forestier

4. Dans les espaces remarquables :

- « Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. » (article L146-6)
- « La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 » (article L146-6)

Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme

Article 1

A l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article 2

L'article R. 146-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 146-2. - En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, **peuvent être implantés** dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Article 3

Après le neuvième alinéa de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 9° Lorsque la demande concerne, dans un espace remarquable ou dans un milieu du littoral à préserver au sens de l'article L. 146-6, un projet de construction visé au d de l'article R. 146-2, une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par cet article. »

Article 4

Au quatrième alinéa de l'article R. 422-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « des documents mentionnés » sont ajoutés les mots : « au 9° de l'article R. 421-2 et »

Article 5

Après le quatrième alinéa de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6. »

Article 6

L'article R. 442-4-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les installations ou travaux projetés sont ouverts au public, la demande comporte une notice particulière sur les mesures à mettre en place afin de permettre l'accessibilité à tous.

Lorsque l'opération consiste en la réalisation d'une aire de stationnement mentionnée au b de l'article R. 146-2, le dossier comporte en outre une notice exposant l'état actuel de la fréquentation automobile et des stationnements, les raisons pour lesquelles l'aire de stationnement ne peut pas être implantée en un autre lieu ainsi que les mesures prévues pour limiter la fréquentation automobile dans le site, assurer l'insertion paysagère de l'aire et la protection des milieux. »

Article 7





Après le septième alinéa de l'article R. 442-6 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :








« L'autorisation peut comporter des prescriptions de nature à assurer une meilleure insertion des aménagements dans le site et les paysages. Ces prescriptions sont obligatoires pour les aménagements prévus à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme. »





ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS ESPACES LIBRES




La présence d'espaces verts aux alentours de la construction est à privilégier car ils rafraichissent ses abords immédiats. Les essences à planter doivent être choisies de préférence pour être feuillues durant la saison chaude.

Il est présenté dans le tableau ci-dessous les espèces les plus adaptées au milieu d'un point de vue ornemental, du potentiel de stabilisation des sols et du ralentissement des ruissellements.



ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSellement DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le jarangua (<i>Hypparrhenia rufa</i>)	herbacée	milieux secs et terres dégradées		Elle assure une bonne couverture au sol et peut être utilisée dans le cadre d'une stabilisation de talus.		
L'herbe de Guinée (<i>Panicum maximum</i>)	graminée indigène	Elle s'adapte à tout milieu, y compris aux sols sableux résistance à la sécheresse et tolérance à l'acidité croissance rapide		Cette espèce peut être utilisée en association avec d'autres espèces pour la stabilisation de talus.		
Le gazon coco (<i>Panicum umbellatum</i>)	herbacée rampante indigène	milieu humide		Plante de couverture, elle pourra avantageusement aider à la stabilisation d'un talus.		Son utilisation sous entend la nécessité de préparer des plaques de gazon.
Lapsouli-Mamilani (<i>Justicia gendarussa</i>)	herbacée	milieu humide			Elle pourrait être utile pour ralentir le ruissellement en front de talus.	
Marroungatsolé (<i>Phyllanthus pervilleanus</i>)	petit arbre indigène	croissance rapide qui s'adapte à tout milieu		Il peut être semé pour stabiliser les talus, à condition que les terres ne soient pas trop dégradées.		
Le Gros tréfle (<i>Dendrobium umbellatum</i>)	graminée rampante indigène	Elle peut être semée ou bouturée à tout endroit de l'île		Elle peut être utilisée pour un traitement de stabilisation de talus.		
Le cannelier (<i>Cinnanomum zeylinicum</i>) est un et	arbuste	Elle s'adapte à toute condition à utiliser avec modération car cette espèce peut se montrer envahissante.		pourrait être utilisé pour participer à la stabilisation de talus de pente forte, aux sols dégradés, notamment indurés.		
Le goyavier (<i>Psidium guajava</i>)	arbuste	s'adapte à toute condition		Cette espèce peut être semée pour participer à la stabilisation d'un talus.		

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le Barbelé mahorais (<i>Barleria lupulina</i>)	arbuste épineux	peut être planté à tout endroit de l'île	Il forme des haies épineuses : valeur ornementale et lutte contre les cambriolages	Utile pour la stabilisation des talus, dont les sols sont très dégradés, même indurés.		
La citronnelle (<i>Cymbopogon citratus</i>)	herbacée	milieu humide aucun entretien	D'une certaine valeur esthétique et utilitaire, la citronnelle pourrait être utilisée pour l'intégration paysagère		Si elle est plantée le long des courbes de niveau ou en quinconce, elle participera à la diversion des eaux de ruissellement dans les zones pentues.	
Le bambou nain (<i>Pogonotherum panicum</i>)	herbacée introduite	Cette espèce nécessite de l'entretien car, adaptée au milieu humide, son démarrage dépend du taux d'humidité du sol	Ornemental		S'il est planté le long des courbes de niveau ou en quinconce, il participera à la diversion des eaux de ruissellement dans les zones pentues.	
Le gros chiendent (<i>Stenotaphrum dimidiatum</i>)	herbacée indigène rampante, stolonifère	s'adapte à toutes conditions		Plante de couverture elle pourrait stabiliser les talus de forte pente et aux terres dégradées, mais également les talus bien drainés.		
Le vétiver (<i>Vetiveria zizanioides</i>)	herbacée introduite	Elle semble convenir aux talus indurés et aux fortes pentes		lutte contre l'érosion		
Le Polyscias de Mayotte (<i>Polyscias mayottensis</i>)	arbuste endémique	typique des milieux secs			Cette espèce pourrait être semée ou bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement dans le sud de l'île.	
Le pignon d'Inde (<i>Jatropha curcas</i>)	arbuste	peut être planté à tout endroit de l'île croissance rapide		Elle peut aussi être utilisée en phase travaux, sur un long chantier, pour la stabilisation temporaire des terres.	cette espèce pourrait être bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement	

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le gliricidia (<i>Gliricidia sepium</i>)	arbuste introduit			Elle peut aussi être utilisée en phase travaux pour la stabilisation temporaire des terres.	Cette espèce pourrait être bouturée en haie vive le long des courbes de niveau, pour briser la force vive du ruissellement	
Le sandragon (<i>Pterocarpus indicus</i>)	arbre introduit	peut être planté à tout endroit de l'île croissance rapide			Cette espèce pourrait être bouturée en haie vive pour briser la force vive du ruissellement.	Le bouturage pourrait être associé à du génie civil. 
La canne fourragère (<i>Pennisetum purpureum</i>)	herbacée exotique stolonifère qui se multiplie par éclat de souches			cette espèce a déjà fait ses preuves dans la lutte contre l'érosion.	Elle peut être utilisée pour la conception de bandes freinant le ruissellement sur un talus.	Il s'agit d'une plante fourragère, expérimentée par le CIRAD.
Le jujubier (<i>Ziziphus spina-christi</i>)	arbuste épineux indigène	pousse dans les milieux secs		Cette espèce peut être utilisée pour la stabilisation de talus dans le sud de l'île.		
Laza Laza (<i>Carpodiptera africana</i>)	arbre indigène	pousse dans les milieux secs croissance rapide		Cette espèce peut être utilisée pour la stabilisation de talus dans le sud de l'île.		
Bois tortue (<i>Morinda citrifolia</i>)	arbuste	peut être semé aussi bien en milieu sec qu'humide croissance rapide	peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement et ceci d'autant plus sur pente forte.	Cette espèce peut participer à la stabilisation de talus		
Le manguier (<i>Mangifera indica</i>)	arbre très commun à Mayotte	Présent à tout endroit de l'île	certaine valeur esthétique, cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			forte restitution organique par les feuilles. il est toutefois recommandé de ne pas planter le manguier de manière trop concentrée pour éviter d'attirer les voleurs.
Le frangipanier (<i>Plumeria rubra</i>)	arbre	milieu humide ou sec une bonne croissance par bouturage	Espèce ornementale, elle peut être bouturée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le Bismarkia noble (<i>Bismarkia nobilis</i>)	palmier indigène plutôt rare	une fois semé pousse relativement vite en milieu sec	Espèce ornementale, elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le palmier multipliant (<i>Dypsis lutescens</i>)	palmier	pousse en tout lieu de l'île.	Espèce ornementale, elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un			

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
Le petit flamboyant (<i>Cesalpinia pulcherrima</i>)	arbuste	Adaptée à tout milieu une fois semé ne nécessite pas d'entretien Il a la faculté de se développer sur pente	lotissement cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement			 Certaines variétés défensives à piquants seront optimisées en étant plantées pour éloigner les voleurs
Le flamboyant (<i>delonix regia</i>)	arbre	Adaptée à tout milieu comporte un bon enracinement sur terrain plat	cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement situé en zone plane.			
Le badamier (<i>Terminalia catappa</i>) est	arbre	très commun à Mayotte qui s'adapte à toute condition	D'une certaine valeur esthétique et procurant de l'ombrage, cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
Le dragonnier (<i>Dracanea reflexa</i>)	arbre indigène	Il pousse dans tous les milieux une fois bouturé ne nécessite pas d'entretien	Elle peut être aussi utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.		Cette espèce peut être plantée en haie vive le long des courbes de niveau afin de freiner les eaux de ruissellement.	
Le bancoulier (<i>Aleurites moluccana</i>)	arbre	milieu sec une fois semé il croît rapidement	cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement mais strictement en zone plane.			
L'acalypha rouge (<i>Acalypha Wilkeskina</i>), la queue de renard (<i>Acalypha hispida</i>) et les crotons (<i>Codiaeum vertigatum</i>)	arbustes introduits mais non envahissants	ils peuvent être plantés en zone sèche à condition d'un entretien ou en zone humide sans entretien	Typiquement ornementaux, ces espèces peuvent être utilisées pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			
L'arbre à pluie (<i>Albizia Saman</i>)	arbre	espèce adaptée à tout milieu	Elle peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.	un bon enracinement, il participe à la stabilisation du sol.		il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent. 
L'agati (<i>Adenanthera pavonina</i>)	arbre	milieu humide	Cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.	Il comporte un bon enracinement et qui participe à la stabilisation du sol.		il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas

Règlement
Annexe 5 Complément Espaces libres

ESPECES VEGETALES	NATURE	MILIEU ET CROISSANCE	ADAPTEE POUR L'INTEGRATION PAYSAGERE	ADAPTEE POUR LA STABILISATION DES SOLS OU DES TALUS	ACTION SUR LE RUISSELLEMENT DES EAUX	REMARQUES PHOTOS
						de coup de vent. 
Le figuier de Sycomore (<i>Ficus sycomorus</i>)	arbre indigène aux racines proéminentes	pousse aussi bien en milieu sec qu'humide	Cette espèce peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent.
Le Bougainvillier (<i>bougainvillea Glabra</i>)	arbuste	Adaptée à tout milieu une fois bouturé croît très rapidement Passé le temps de la reprise, l'espèce ne nécessite plus d'eau	Cette espèce ornementale peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement, notamment sur pente.			
La liane corail (<i>Antigonon leptopus</i>)	liane très compétitive	adaptée à tout milieu	elle est très esthétique			Son utilisation doit rester modérée compte tenu du risque de compétition
La pomme jacquot (<i>Mimusops comersonii</i>)	arbre indigène	pousse en milieu sec, et bien adapté à des conditions difficiles.	Cette espèce, dont le fruit est comestible, peut être utilisée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent.
Le nato (<i>Mimusops comorensis</i>)	arbre endémique	pousse en milieu sec et bien adapté à des conditions difficiles.	Espèce utilitaire : ornementale, fruit comestible, bois d'œuvre...			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent
Le teck (<i>Tectona grandis</i>) est,	arbre introduit	plutôt adepte des milieux humides	Cette espèce peut être semée pour l'intégration paysagère d'un lotissement.			il convient de ménager une zone de sécurité entre les plants et les maisons afin d'éviter les chablis en cas de coup de vent