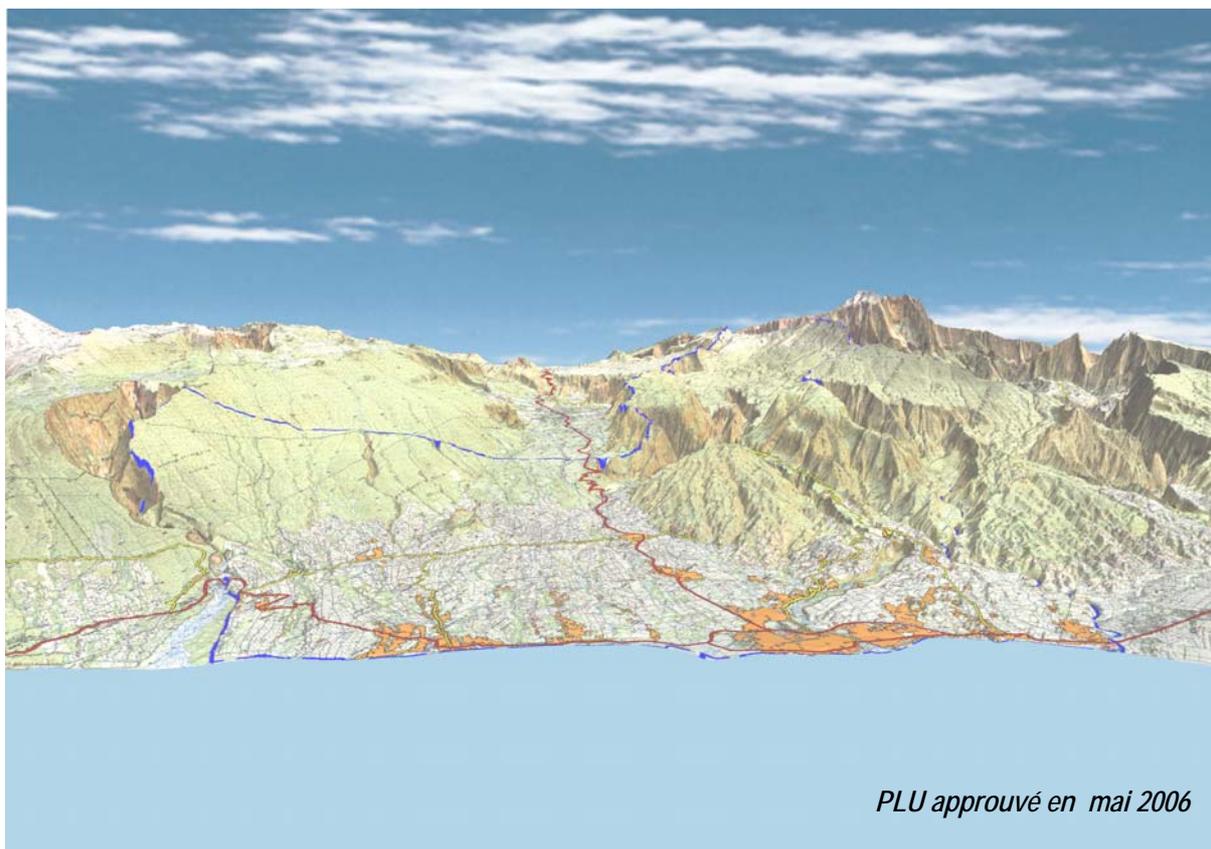


Commune de Saint-Benoît

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



PLU approuvé en mai 2006



CODRA

36, rue de la République

97400 SAINT-DENIS

Tel : 02.62.21.37.20

Fax : 02.62.21.77.88

Email : codra.oi@wanadoo.fr

codra

Ville de Saint-Benoît.

Hôtel de Ville

A venue Georges Pompidou

97470 SAINT-BENOÎT



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE Ua	14
ZONE Ub	25
ZONE Uc.....	36
ZONE Ue	47
ZONE Ut	57
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
ZONE AU _s	69
ZONE AU _{indicée}	73
ZONE AU _{zi}	80
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	88
ZONE A.....	89
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	98
ZONE N	99
ANNEXE.....	108

A large rectangular area with a blue gradient background, centered on the page. The text is white and bold.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et A.123-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

L'article R.111-14-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans des conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22. »

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

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

Concernant la servitude liée au plan de prévisions de risques, les prescriptions réglementaires sont aussi annexées.

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

3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

Ces périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, sont reportés à titre d'information aux documents graphiques. Il s'agit notamment :

- des zones d'aménagement concerté ;
- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

4 - La réciprocité d'implantation des constructions

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Il existe à Saint-Benoît cinq types de zones urbaines, pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- La **zone Ua** correspond aux espaces centraux de Saint-Benoît et plus particulièrement le centre-ville rive gauche et rive droite. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.
- La **zone Ub** correspond aux pourtours du centre-ville de Saint-Benoît et au quartier de Bras-Fusil. Elle joue le rôle de zone de transition entre le centre-ville et les espaces pavillonnaires peu denses. La mixité des usages doit y être confortée, en accueillant

principalement l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également en permettant l'installation des commerces, services, activités et équipements.

- La **zone Uc** correspond aux espaces essentiellement résidentiels de la commune et notamment les espaces urbains des bourgs. Elle accueille un habitat essentiellement individuel ou des petits collectifs. Elle peut également permettre l'installation d'équipements de proximité, d'activités de services, commerces ou de l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone. Elle comporte un **secteur Ucfm** couvrant les quartiers résidentiels de front de mer dans lequel la volumétrie des constructions est limitée afin de conserver un tissu urbain peu dense.
- la **zone Ue** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols sont spécialisées. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales, commerciales et de services.
- la **zone Ut** correspond aux espaces urbains destinés à accueillir des activités de tourisme et de loisirs et dans certaines conditions des activités et services complémentaires.

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

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

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

Il existe à Saint-Benoît plusieurs de zones à urbaniser :

- La **zone AUs** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU qui inclura obligatoirement les principes d'un plan d'aménagement sur toute la zone.
- La zone **AU**indiquée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il est également indispensable de respecter les éventuelles orientations d'aménagement figurant au cahier des orientations d'aménagement du PLU. Les caractéristiques de mise en œuvre sont celles des zones U correspondantes sauf exception ou compléments mentionnés à chaque article. Le **secteur AUzm** correspond au périmètre de la ZAC de la Madeleine à Bras Fusil. Il est subdivisé en sous-secteurs répondant à des règles de hauteur et parfois à des affectations différenciées. Ses caractéristiques de mise en œuvre correspondent aussi à celles de la zone Ua et il fait l'objet d'une planche graphique particulière (n°7) des documents de zonage.

Par ailleurs, il existe plusieurs secteurs numérotés :

- **AUa1** voué à la réalisation d'un lycée à Sainte-Anne
- **AUb1** voué à la réalisation d'habitat collectif dans la ZAC Isis
- **AUc1** à vocation de logements à l'entrée de ville de Sainte-Anne.
- **AUc2** à vocation d'habitat individuel et mixte dans la ZAC Isis

- **AUe1** voué à la réalisation d'équipements publics dans la ZAC Isis
- **AUe2** destiné à recevoir des équipements commerciaux et du stationnement dans la ZAC Isis
- **AUe3** voué à la réalisation d'un pôle environnement.

Les secteurs **AUa1**, **AUc1**, **AUb1**, **AUc2** et **AUe1** et **AUe2** font l'objet d'orientations d'aménagement.

- La zone **AUzi** correspond au périmètre de la ZAC ZI 3 Bras-Fusil, site d'activités économiques regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, de bureaux, de services, de commerces, etc. Il est indispensable de respecter les orientations d'aménagement figurant au cahier des orientations d'aménagement du dossier PLU. Le secteur **AUzia** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou commerciales et le secteur **AUzib** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités tertiaires

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

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

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

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

- le **secteur Apf** correspondant principalement à la zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion. Ce secteur couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole. Il existe un **sous-secteur Apf1** correspondant aux coupures d'urbanisation identifiées au SCOT dans lequel toute construction est interdite.
- un **secteur Apfma** couvrant les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux conformément au Schéma Départemental des Carrières sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.

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

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

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

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

- un **secteur Nba** couvrant des espaces bâtis agglomérés dans lesquels les possibilités de construire sont encadrées afin de préserver le caractère naturel environnant.

- un secteur **Nci** couvrant les sites destinés à accueillir des cimetières
- un secteur **Nto** correspondant aux espaces susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.
- un secteur **Nvi** destiné à l'accueil de villages agricoles. Dans l'attente d'un aménagement cohérent sous forme de lotissement, ces espaces peuvent être cultivés sans compromettre leur devenir.

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

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

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. En outre, conformément à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

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

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

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

Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques. La liste est annexée au présent règlement.

Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels conformément au plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

Le plan local d'urbanisme délimite dans son plan de zonage deux catégories de zones d'aléa reprenant l'ensemble des catégories de zones identifiées au plan de prévention des risques naturels prévisibles :

- Aléa élevé : principe d'interdiction de toute construction nouvelle
- Aléa moyen : principe de prescription

Dans l'attente d'une suppression ou d'une réduction de ce risque, les parties de terrains concernées et identifiées aux documents graphiques sont soumises à des prescriptions particulières quelle que soit la zone (U, AU, A ou N) dans laquelle elles se trouvent. Cette délimitation renvoi directement au zonage et aux prescriptions particulières du plan de prévention des risques, annexé comme servitude d'utilité publique au présent document, conformément aux articles L. 126-1 et R. 123-14 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, à titre conservatoire, la commune se réserve le droit, en vertu de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme de s'opposer au permis de construire si elle estime, au vu des outils d'appréciation des risques qui sont en sa possession, que la sécurité publique peut être mise en jeu. Il s'agit d'une mesure qui s'applique indépendamment des règles établies par le PLU. Cette disposition peut s'appliquer dans tous les cas où l'on connaît l'existence d'un risque mais où l'on n'a pas eu le temps de mettre en œuvre d'autres outils de prévention.

9 - Le plan local d'urbanisme identifie les secteurs où la nécessité de préservation des ressources en eau justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales certaines catégories d'ouvrages ou de constructions, au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme identifie dans son zonage les points de captage et les forages destinés à la production d'eau potable domestique. Un périmètre de protection est instauré autour de ces points de captage et forages (cf. plan annexé au présent règlement et report aux documents graphiques).

Dans ces périmètres, sont interdites toutes activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource ou de déstabiliser la couverture végétale. Les interdictions et les ouvrages réglementés sont listés en annexe du présent document.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régit ce cas de figure.

**TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE Ua

Cette zone correspond aux espaces centraux de Saint-Benoît et plus particulièrement le centre-ville rive gauche et rive droite. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.

5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux qui sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, des aires de stationnement ouvertes au public et des travaux ou installations nécessaires aux besoins hydrauliques.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article Ua2.2.
8. Toutes constructions à destination autre que celles d'habitat ou d'équipement public dont l'activité et les nuisances produites seraient incompatibles avec le milieu urbain environnant.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.
4. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent 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.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

Les voies publiques ou privées de plus de 25 mètres de long, à double sens de circulation et d'une largeur inférieure à 5 mètres doivent être dotées d'au moins une aire de croisement adaptée dès lors qu'elles desservent 10 logements, 10 lots ou 10 équivalents logements (soit 800 m² de SHON).

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

Pour les bâtiments et éléments de toiture (auvents,..) alignés ou surplombant le domaine public (trottoir/voirie/espaces publics), il est imposé l'installation de dispositifs récupérant les eaux pluviales :

- gouttières,
- raccordement au dispositif d'assainissement des eaux pluviales,
- rejet sur la chaussée au moyen de gargouilles scellées dans le trottoir pour les bâtiments ou éléments de toiture non raccordables à un dispositif d'assainissement des eaux pluviales (réseau collectif ou puisard).

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de limite de l'emprise de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique. Toutefois une implantation en retrait de l'emprise publique ou de la voie pourra être autorisée, sans que ce retrait n'excède 6,00 mètres et s'il est justifié pour l'alignement sur une ou plusieurs constructions voisines existantes.

Les constructions principales s'implanteront à 3,00 mètres minimum de l'axe des voies à circulations douces (non carrossables).

Dans les secteurs spécifiques indiqués au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°2.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire le retrait de 35 mètres imposé par rapport à l'axe de la route nationale n°2,
- pour les piscines et les clôtures,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et

espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, exception faite des servitudes de passage. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction peut être implantée sur les deux limites, sur une seule ou en retrait.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées :

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone Ua.

9.2 - Règle

Non réglementée.

Le cas échéant, l'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 20 mètres au faitage.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain comportant une pente supérieure à 10%, il est toléré 1 mètre de plus au faitage et sur les parties à l'aval du bâtiment, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

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

11.1 - Façades

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

L'emploi de la couleur blanche est interdit en façade des constructions dont la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit est supérieure à 3,00 mètres.

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public environnant. L'emploi d'une couleur réfléchissante y est interdit.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les toitures de pente supérieure à 30% couvriront au moins 50% des volumes bâtis.

Les toitures des bâtiments d'angle de rue seront réalisées avec un débord de :

- 30 centimètres minimum, pour les bâtiments en rez-de-chaussée
- 50 centimètres minimum, pour les bâtiments à étage.

Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants. A ce titre, l'utilisation de la couleur blanche est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres et doivent s'intégrer parfaitement au paysage urbain. Elles devront être composées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 2 mètres,
- soit d'une grille posée sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 et 1,00 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

11.4 - Divers

Pour les bâtiments et éléments de toiture (auvents,..) alignés ou surplombant le domaine public (trottoir/voirie/espaces publics), il est imposé l'installation de dispositifs récupérant les eaux pluviales :

- gouttières,
- raccordement au dispositif d'assainissement des eaux pluviales,
- rejet sur la chaussée au moyen de gargouilles scellées dans le trottoir pour les bâtiments ou éléments de toiture non raccordables à un dispositif d'assainissement des eaux pluviales (réseau collectif ou puisard).

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à large frondaison et d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 2 places de stationnement.

Dans le cas d'opération comprenant plus de 20 logements, il doit être créé au minimum 100 m² d'espace vert public.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ub

Cette zone correspond aux pourtours du centre-ville de Saint-Benoît et au quartier de Bras-Fusil. Elle joue le rôle de zone de transition entre le centre-ville et les espaces pavillonnaires peu denses. La mixité des usages doit y être confortée, en accueillant principalement l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également en permettant l'installation des commerces, services, activités et équipements.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.

4. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux qui sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, des aires de stationnement ouvertes au public et des travaux ou installations nécessaires aux besoins hydrauliques.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article Ub2.2.
8. Toutes constructions à destination autre que celles d'habitat ou d'équipement public dont l'activité et les nuisances produites seraient incompatibles avec le milieu urbain environnant.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.
4. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

Les voies publiques ou privées de plus de 25 mètres de long, à double sens de circulation et d'une largeur inférieure à 5 mètres doivent être dotées d'au moins une aire de croisement adaptée dès lors qu'elles desservent 10 logements, 10 lots ou 10 équivalents logements (soit 800 m² de SHON).

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

Toutefois une implantation en retrait de l'emprise publique ou de la voie pourra être autorisée, sans que ce retrait n'excède 6,00 mètres et s'il est justifié pour l'alignement sur une ou plusieurs constructions voisines existantes.

Les constructions s'implanteront à 3,00 mètres minimum de l'axe des voies à circulations douces (non carrossables).

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°2, dans les secteurs spécifiques indiqués au document graphique,
- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°3,
- 13 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire le retrait de 35 mètres imposé par rapport à l'axe de la route nationale n°2,
- pour les piscines et les clôtures

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, exception faite des servitudes de passage. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.
2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction peut être implantée sur les deux limites, sur une seule ou en retrait.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, l'implantation d'une construction est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées :

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,

- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone Ub.

9.2 - Règle

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

Le cas échéant, l'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain comportant une pente supérieure à 10%, il est toléré 1 mètre de plus au faitage et sur les parties à l'aval du bâtiment, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

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

11.1 - Façades

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

L'emploi de la couleur blanche est interdit en façade des constructions dont la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit est supérieure à 3,00 mètres.

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public environnant. L'emploi d'une couleur réfléchissante y est interdit.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les toitures de pente supérieure à 30% couvriront au moins 50% des volumes bâtis.

Les toitures des bâtiments d'angle de rue seront réalisées avec un débord de :

- 30 centimètres minimum, pour les bâtiments en rez-de-chaussée
- 50 centimètres minimum, pour les bâtiments à étage.

Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants. A ce titre, l'utilisation de la couleur blanche est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de

cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres et doivent s'intégrer parfaitement au paysage urbain. Elles devront être composées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 2 mètres,
- soit d'une grille posée sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 et 1,00 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à large frondaison et d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 2 places de stationnement.

Dans le cas d'opération comprenant plus de 10 logements, il doit être créé au minimum 100 m² d'espace vert public.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE U_c

Cette zone correspond aux espaces essentiellement résidentiels de la commune et notamment les espaces urbains des bourgs. Elle accueille un habitat essentiellement individuel ou des petits collectifs. Elle peut également permettre l'installation d'équipements de proximité, d'activités de services, commerces ou de l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

*Elle comporte un secteur **U_{cfm}** couvrant les quartiers résidentiels de front de mer dans lequel la volumétrie des constructions est limitée afin de conserver un tissu urbain peu dense.*

ARTICLE U_c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Dans le secteur **U_{cfm}**, les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.

4. Dans le secteur **Ucfm**, les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale ainsi que les ateliers de réparation et d'entretien de véhicules motorisés, les stations services, les entreposages de véhicules destinés à la destruction
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception de ceux qui sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, des aires de stationnement ouvertes au public et des travaux ou installations nécessaires aux besoins hydrauliques.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article Uc2.2.
8. Toutes constructions à destination autre que celles d'habitat ou d'équipement public dont l'activité et les nuisances produites seraient incompatibles avec le milieu urbain environnant.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.
4. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent 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.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

Les voies publiques ou privées de plus de 25 mètres de long, à double sens de circulation et d'une largeur inférieure à 5 mètres doivent être dotées d'au moins une aire de croisement adaptée dès lors qu'elles desservent 10 logements, 10 lots ou 10 équivalents logements (soit 800 m² de SHON).

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

A l'exception du secteur **Uc_{fm}**, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie, est de 2,0 mètres minimum.

Toutefois, ce retrait sera porté à 13 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Dans le secteur **Uc_{fm}**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 2,0 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables). Ce recul est fixé à un mètre pour le secteur **Uc_{fm}**.

Dans les secteurs spécifiques indiqués au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°2.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire le retrait de 35 mètres imposé par rapport à l'axe de la route nationale n°2,

- dans le cas d'une construction destinée à assurer ou rétablir une continuité bâtie entre deux bâtiments principaux existants et d'alignement différent,
- pour les piscines et les clôtures
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, exception faite des servitudes de passage. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation d'une construction annexe est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur absolue sur une largeur de 5 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Ce retrait, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la

limite de fond de propriété, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées :

- pour les piscines,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone Uc.

9.2 - Règle

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois cette emprise peut être majorée sans être supérieure à 70% dans les cas suivants :

- des opérations du type résorption d'habitat insalubre qui concernent plus de 10 logements,
- des opérations groupées d'habitat qui concernent plus de 10 logements,
- pour les unités foncières inférieures à 150 m²

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le cas échéant, l'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

En secteur **Ucfm** la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

Toutefois, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², la hauteur peut être majorée de 3 mètres sur 20% maximum des constructions ou parties de bâtiments situés en cœur d'îlot.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain comportant une pente supérieure à 10%, il est toléré 1 mètre de plus au faitage et sur les parties à l'aval du bâtiment, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

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

11.1 - Façades

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

L'emploi de la couleur blanche est interdit en façade des constructions dont la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit est supérieure à 3,00 mètres.

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public environnant. L'emploi d'une couleur réfléchissante y est interdit.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les toitures de pente supérieure à 30% couvriront au moins 50% des volumes bâtis.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres et doivent s'intégrer parfaitement au paysage urbain. Elles devront être composées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 2 mètres,
- soit d'une grille posée sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 et 1,00 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à large frondaison et d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 2 places de stationnement.

Dans le cas d'opération comprenant plus de 10 logements ou 10 lots, il doit être créé au minimum 100 m² d'espace vert public par tranche de 10 logements ou 10 lots.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE U_c 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ue

Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols sont spécialisées. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales, commerciales et de services.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non liés à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services à l'exception de ceux visés à l'article Ue 2.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
2. Les constructions à usage industriel, artisanal, tertiaire, commercial, d'entreposage et d'équipement collectif ainsi que les constructions annexes liées à leur fonctionnement, dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et sans occasionner de nuisances.
3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

Les voies publiques ou privées de plus de 25 mètres de long, à double sens de circulation et d'une largeur inférieure à 5 mètres doivent être dotées d'au moins une aire de croisement adaptée.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie, est de 6,00 mètres minimum.

Toutefois, ce retrait sera porté à 13 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables).

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°2, dans les secteurs spécifiques indiqués au document graphique,
- 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale n°3

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti, sans réduire le retrait imposé par rapport à l'axe des routes nationales,
- pour les clôtures,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, exception faite des servitudes de passage. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole, de zone naturelle, de zone urbaine (Ua, Ub et Uc) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.3 - Exception

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

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone Ue.

9.2 - Règle

L'emprise au sol ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le cas échéant, l'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée à 15 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente supérieure, il est toléré 1 mètre de plus au faîtage et sur les parties à l'aval du bâtiment, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

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

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public environnant. L'emploi d'une couleur réfléchissante y est interdit.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

En limite de zones A et N, les clôtures devront être végétalisées. Les murs de clôture pleine masse sont interdits.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (Ua, Ub, Uc) ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à large frondaison et d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 2 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ut

Cette zone correspond aux espaces urbains destinés à accueillir des activités de tourisme et de loisirs et dans certaines conditions des activités et services complémentaires.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ut 2.2.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à usage de commerce ou à vocation artisanale
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article Ut2.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être lié à une activité touristique, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Ut 1.2, dont celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage, à la surveillance ou à la gestion des installations autorisées dans la zone.
2. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.
5. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent 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.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

Les voies publiques ou privées de plus de 25 mètres de long, à double sens de circulation et d'une largeur inférieure à 5 mètres doivent être dotées d'au moins une aire de croisement adaptée dès lors qu'elles desservent 10 équivalents logements (soit 800 m² de SHON).

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ut 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètre minimum de l'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, ce retrait sera porté à 13 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies piétonnes (non carrossables).

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les piscines et les clôtures
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, sur un débord maximum de 0,20 mètre. Au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 0,80 mètre,

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, exception faite des servitudes de passage. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone agricole ou de zone naturelle.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Sur la limite de fond de propriété, seule l'implantation d'une construction annexe est possible dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue sur une largeur de 5 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Ce retrait, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, est de 3 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.4 - Exception

Des implantations différentes de celles définies aux alinéas 7.2 et 7.3 peuvent être autorisées :

- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone Ut.

9.2 - Règle

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Le cas échéant, l'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain comportant une pente supérieure à 10%, il est toléré 1 mètre de plus au faitage et sur les parties à l'aval du bâtiment, à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

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

11.1 - Façades

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

L'emploi de la couleur blanche est interdit en façade.

L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les murs aveugles donnant sur l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public environnant. L'emploi d'une couleur réfléchissante y est interdit.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des bâtiments d'angle de rue seront réalisées avec un débord de :

- 30 centimètres minimum, pour les bâtiments en rez-de-chaussée
- 50 centimètres minimum, pour les bâtiments à étage.

Les matériaux de toiture ne doivent pas être réfléchissants. A ce titre, l'utilisation de la couleur blanche est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres et doivent s'intégrer parfaitement au paysage urbain. Elles devront être composées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 2 mètres,
- soit d'une grille posée sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 et 1,00 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les grilles réalisées en fer à béton.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à large frondaison et d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation, pour 2 places de stationnement.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE AU_s

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

ARTICLE AU_s 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

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

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

- 1 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
5. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m² de SHON réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995) ou bénéficiant d'un permis de construire.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AU_s 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité s'implanteront à 5 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

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

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE AU_s 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU_s 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité auront une hauteur maximale de 3 mètres.

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

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

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

Sans objet.

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

13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

ARTICLE AU_s 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE AU indicée

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

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **Ua** pour **AUa** ou **Uc** pour **AUc**... etc., sauf exception ou compléments mentionnés à chaque article.*

Il existe plusieurs secteurs numérotés :

AUa1 voué à la réalisation d'un lycée à Sainte-Anne

AUa1 voué à la réalisation d'habitat collectif dans la ZAC Isis

AUc1 à vocation de logements à l'entrée de ville de Sainte-Anne.

AUc2 à vocation d'habitat individuel et mixte dans la ZAC Isis

AUe1 voué à la réalisation d'équipements publics dans la ZAC Isis

AUe2 destiné à recevoir des équipements commerciaux et du stationnement dans la ZAC Isis

AUe3 voué à la réalisation d'un pôle environnement.

*Le secteur **AUzm** correspond au périmètre de la ZAC de la Madeleine à Bras Fusil. Il est subdivisé en sous-secteurs répondant à des règles de hauteur et parfois à des affectations différenciées. Ses caractéristiques de mise en œuvre correspondent aussi à celles de la zone Ua et il fait l'objet d'une planche particulière (n°7) aux documents de zonage.*

Il est également indispensable de respecter les éventuelles orientations d'aménagement figurant aux documents graphiques du PLU.

ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :

- tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
- les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
- tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
- la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

ARTICLE AU^{INDICEE} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm, complété par les dispositions suivantes.

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes, par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes de desserte énoncés dans le cahier des orientations d'aménagement annexé au dossier de PLU.
3. Respecter au minimum les densités énoncées dans le cahier des orientations d'aménagement annexé au dossier de PLU.

De plus, pour les zones **AUa**, **AUb** et **AUc** :

- 3a. Pour les unités foncières d'une superficie minimale de [4.000[m² à la date d'arrêt du PLU, il est indispensable de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble du terrain et de réaliser au minimum une opération de 7 logements ou équivalents logements (1 eq.log. = 80 m² de SHON).
- 3b. Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre [3.000 et 4.000[m² à la date d'arrêt du PLU, il est indispensable de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble du terrain visant à permettre au minimum la construction de 5 logements ou équivalents logements (1 eq.log. = 80 m² de SHON).
- 3c. Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre [1.500 et 3.000[m² à la date d'arrêt du PLU, il est indispensable de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble du terrain visant à permettre au minimum la construction de trois logements ou équivalents logements (1 eq.log. = 80 m² de SHON).

La règle visant à produire le maximum de densité doit être systématiquement retenue en cas de divergence entre les orientations d'aménagement et les paragraphes 3a, 3b et 3c.

Dans le **secteur AUzm**, les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues au document de zonage, dans la **limite totale de 73.700 m² de SHON** pour l'ensemble du secteur. Les équipements publics prévus dans la ZAC ou les équipements privés à usage d'accueil du public ne sont pas soumis à cette limite de SHON.

Dans le **secteur AUb1**, les constructions peuvent être autorisées dans la limite de **10.000 m² de SHON** au total pour l'ensemble du secteur, sous réserve de respecter les dispositions prévues au cahier des orientations d'aménagement.

Dans le **secteur AUc2**, les constructions peuvent être autorisées dans la limite de **7.500 m² de SHON** au total pour l'ensemble du secteur, sous réserve de respecter les dispositions prévues au cahier des orientations d'aménagement.

Dans le **secteur AUe1**, seules les constructions d'équipements publics d'enseignement ou culturels sont autorisées et dans la limite de **15.000 m² de SHON** au total pour l'ensemble du secteur, sous réserve de respecter les dispositions prévues au cahier des orientations d'aménagement.

Dans le **secteur AUe2**, les constructions à peuvent être autorisées dans la limite de **7.500 m² de SHON** au total pour l'ensemble du secteur, sous réserve de respecter les dispositions prévues au cahier des orientations d'aménagement.

Dans le **secteur AUe3**, les constructions et ouvrages composant le pôle environnement sont admis : refuge-fourrière pour animaux errants, station d'épuration avec extraction préalable de matériaux, déchetterie, unité de compostage et de traitement des déchets verts ainsi qu'un centre de tri, dans la limite de **4.500 m² de SHON** au total pour l'ensemble du secteur.

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

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm, complété par les dispositions suivantes.

Dans le **secteur AUzm (planche n°7)**, un seul accès sera admis sur la RN 3. Il marquera un effet de seuil et sera traité sous la forme d'un giratoire paysagé, proportionné aux besoins du PSE (Pôle Sanitaire de l'Est).

Dans le **secteur AUe2**, aucune liaison directe ne sera réalisée entre cette opération d'aménagement et la RN2 qui la borde à l'Est. Les entrées et sorties véhicules sont donc renvoyées à l'ouest de la ZAC en direction de la RN3 et la RD 54, notamment.

ARTICLE AU^{INDICEE} 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm, complété par les dispositions suivantes.

Toutefois, dans le secteur **AUa1** les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle de desserte du lycée,
- 4 mètres par rapport au chemin de Roland,
- Pour les autres voies, l'implantation est libre.

Dans le secteur **AUb1**, les constructions de clôture d'auvent ou d'éléments de structure marqueront la limite du domaine public. Elles s'implanteront obligatoirement à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer sur, sur au moins 75% du linéaire.

Dans le secteur **AUe2** :

- Les constructions devront respecter un recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN2 et 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN3.
- Les ouvrages et installations diverses doivent respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des es RN2 et RN3
- Les constructions de clôture d'auvent ou d'éléments de structure marqueront la limite du domaine public le long des voies principales AA et BB (repérées au cahier des orientations d'aménagement), sur au moins 75% du linéaire.
- Au droit des tronçons bordés de triangles blancs (repérées au cahier des orientations d'aménagement), un retrait de 3 mètres du rez-de-chaussée des constructions est imposé. Une servitude de passage libre de 3 mètres minimum de largeur et de hauteur est imposée afin de créer une galerie, un encorbellement ou un auvent. Cette servitude inclut toutes sujétions de fourreaux incorporées dans les ouvrages et liés à l'éclairage public de ces passages piétonniers protégés.

Dans le secteur **AUe1**, les constructions de clôture d'auvent ou d'éléments de structure marqueront la limite du domaine public le long des voies AA (repérées au cahier des orientations d'aménagement), sur au moins 75% du linéaire.

Dans le **secteur AUzm**, les constructions devront respecter, par rapport à la RN 3, les dispositions indiquées au document de zonage (planche n°7).

ARTICLE AU^{INDICEE} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée pour les secteurs **AUb1 AUe1, AUe 2,**

Non règlementée pour les constructions à l'angle de deux voies dans le secteur **AUc2.**

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice sauf :

Pour le **secteur AUa1** dans lequel hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 15 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage,

Pour le **secteur AUb1** dans lequel hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 11 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage,

Pour le **secteur AUc1** dans lequel hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Pour le **secteur AUzm** dans lequel les hauteurs se déclinent selon les quatre sous-secteurs suivants identifiées au document de zonage (planche n°7) :

- **sous-secteur S15** la hauteur maximale est de 15 m jusqu'à l'égout des toitures, toutefois cette hauteur pourra être ponctuellement portée à 18 m si un intérêt architectural ou technique le justifie,
- **sous-secteur S9** la hauteur maximale est de 9 m jusqu'à l'égout des toitures,
- **sous-secteur S6** la hauteur maximale est de 6 m jusqu'à l'égout des toitures.

Les hauteurs ne sont pas règlementées dans les **sous-secteurs** Se accueillant des équipements publics ou des équipements privés au service du public.

Toutefois pour le sous-secteur SE PSE une hauteur maximale de 9 m jusqu'à l'égout des toitures est imposée dans la « zone d'entrée » de 50 m indiquée au document graphique des orientations d'aménagement.

ARTICLE AU^{INDICEE} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux dispositions suivantes.

Dans le secteur **AUa1** les toitures ne sont pas règlementées.

Dans le secteur **AUe2** :

- Les matériaux utilisés en toiture et façade ne doivent pas être réfléchissants. La couleur blanche est interdite en toiture.
- Des clôtures devront être réalisés en bordure de voie afin d'éviter toute possibilité de traversée piétonne sauf au droit des passages piétons aménagés autour du rond point des plaines.
- Une barrière physique devra être réalisée entre la ZAC et la RN2. Celle-ci devra être constituée d'un mur en moellons d'un mètre bordé à l'Ouest d'une haie végétale dense, à feuillage persistant.

Dans les secteurs **AUb1** et **AUe2**, une servitude de passage sous forme de galerie, d'auvent ou d'encorbellement est imposée. Cette servitude donnera lieu à un traitement architectural utilisant des matériaux en harmonie avec ceux des espaces publics ou privés contigus. La voûte des auvents, galeries ou encorbellements ainsi que les colonnes ou poteaux support seront traités avec simplicité. Les descentes des eaux pluviales ou des eaux usées ne pourront rester apparentes en plafond de l'auvent. Elles seront habillées et donneront lieu à un traitement architectural.

Se reporter aux annexes du présent règlement pour la réglementation des enseignes et de la publicité dans les secteurs **AUb1**, **AUc2**, **AUe1** et **AUe2**.

Pour le secteur **AUzm** :

La ZAC de la Madeleine est un quartier nouveau mélangeant des équipements majeurs et l'habitat.

Elle peut favoriser l'expression d'architectures contemporaines accompagnées ou non de dispositifs techniques liés aux économies d'énergie.

Une « permissivité » réglementaire y est donc de mise pour ce qui est de l'aspect extérieur des bâtiments à condition qu'ils correspondent au projet urbain sous-tendant la ZAC et qu'ils ne portent pas atteinte aux constructions voisines préexistantes ou à venir.

Le découpage par îlots urbains avec leurs hauteurs, leurs affectations ainsi que les principes de continuité bâtie sont indiqués au document graphique dans le cahier des orientations d'aménagement. Ils déterminent fortement la ZAC en exprimant une logique urbaine supérieure qui s'impose aux projets sectoriels. Les autorisations d'occuper le sol sont elles-mêmes soumises aux règles privées du cahier des charges de cession des terrains (CCCT) qui prévoit en outre un suivi architectural.

ARTICLE AU^{INDICEE} 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ARTICLE AU^{INDICEE} 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm, complété par les dispositions suivantes.

Dans le secteur **AUe2**, des écrans paysagés plantés sous forme de véritables structures végétales devront être aménagés en périphéries des parcelles de stockage de matériels ou de matériaux ou de produits finis.

ARTICLE AU^{INDICEE} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice et Ua pour le secteur AUzm.

ZONE AUZI

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC ZI 3 Bras-Fusil, site d'activités économiques regroupant des établissements industriels, techniques, des activités artisanales, de bureaux, de services, de commerces, etc ...

*Le secteur **AUzia** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou commerciales Le secteur **AUzib** couvre un secteur plus spécifiquement destiné à l'accueil d'activités tertiaires*

Il est également indispensable de respecter les orientations d'aménagement figurant au dossier du PLU.

ARTICLE AUZI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 -Rappel

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.2 – Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article AUZI 2 ainsi que ceux suivant :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage agricole,
2. les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations,
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hôtellerie,
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles E.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. Les installations de travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

2.1 -Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2.2 -Sont admis sous condition

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les principes exposés dans le cahier des orientations d'aménagement annexé au dossier du PLU.

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Les installations ou travaux divers prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

3.1 -Rappel

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

3.2 -Accès

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 -Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,

- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres,
- être réalisées en enrobé ou en béton ou en tout autre revêtement de chaussée équivalent présentant la même solidité et la même efficacité.

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

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

4.1 – Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 -Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

4.3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE AUZI 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 -Règle

Non réglementée

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

6.1 -Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique, ainsi qu'aux espaces verts publics existants ou projetés dans le cadre de la ZAC. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

6.2 -Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement est de :

- 10 mètres minimum en bordure de la voie principale,
- 5 mètres minimum en bordure des autres voies et emprises publiques de la ZAC,
- 10 mètres minimum en bordure de la RN 2,
- 15 mètres minimum en bordure de la RN 3,

(Cf. schéma de principe annexé au présent règlement)

6.3 -Exceptions

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait :

- de toute limite séparative correspondant à la limite du périmètre de ZAC,
- de toute limite séparative n'aboutissant pas aux voies et emprises publiques (fond de parcelles).

En zone AUzia, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est interdite.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative est de 4 mètres minimum.

Par ailleurs, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative latérale, la construction devra jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toutes dispositions doivent être prises afin que les eaux de toiture ne soient rejetées sur fond voisin.

7.1 -Exceptions

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 -Définition

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descentes d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la construction en vis-à-vis est au moins égale à 4 mètres.

8.2 -Exceptions

Des implantations différentes de celle définie ci-dessus peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE AUZI 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 -Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture.

9.2 -Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 60% de la surface en zones AUzi et AUzib,
- 50% de la surface en zone AUzia.

ARTICLE AUZI 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 -Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage en zone AUzi,
- 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage en zone AUzia,
- 11 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage en zone AUzib.

10.2 -Exceptions

Des hauteurs différentes sont admises pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc ...).

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

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

Les supports d'affichages publicitaires sont interdits sur la zone. Seules les enseignes se rapportant à l'activité exercée sur le terrain concerné sont autorisées.

11.1 -Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception des façades présentant entre elles une disparité manifeste (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc ...) est interdite.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer de préférence sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 -Toitures

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture. L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation et de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer de préférence sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 -Clôtures

Les clôtures sont obligatoires.

Sur l'espace public, elles seront constituées d'un muret en maçonnerie de 0,50 m surmonté d'un grillage rigide ou d'éléments en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m.

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

12.1 -Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, avec une séparation effective de ces dernières (clôture). Le stationnement doit être satisfait sur le terrain de l'opération concernée et les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

12.2 -Normes de stationnement

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune, une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 -Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, les aires de stationnement extérieures et les emprises de voiries. Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc ...) pour le fond voisin.

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire traité de façon à le rester.

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

13.2 -Plantations à préserver

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

ARTICLE AUZI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

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

- *un secteur **Apf** correspondant principalement à la zone agricole de protection forte définie par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion. Ce secteur couvre le plus souvent les espaces cultivés en canne à sucre qui doivent être protégés et confirmés dans leur vocation exclusivement agricole. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites. Il existe un sous-secteur **Apf1** correspondant aux coupures d'urbanisation identifiées au SCOT dans lequel toute construction est interdite.*
- *un secteur **Apfma** couvrant les espaces susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux conformément au Schéma Départemental des Carrières sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A 2, **sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole, les lotissements** ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
- 5- Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

1. A l'exception du sous-secteur **Apf1**, les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, bâtiment de production, de stockage et de vente de produits agricoles, etc.) sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole (cf. définition en annexe) et que leur localisation soit adaptée au site.
2. A l'exception du sous-secteur **Apf1**, les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement utiles à l'activité de production agricole et d'élevage. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.
3. A l'exception des secteurs **Apfma**, **Apf** et **Apf1**, les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation, dans la limite de 100 m² de SHON, ainsi que leurs annexes dans la limite de 50 m² de SHOB, sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995) ou bénéficiant d'un permis de construire, ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Ces travaux ne seront réalisables que dans la stricte emprise au sol des bâtiments préexistants, à l'exception des adjonctions sanitaires limitée à 7 m² de SHON.
5. A l'exception des secteurs **Apfma**, **Apf** et **Apf1**, les constructions, ouvrages et travaux à usage touristique dès lors qu'ils sont le complément d'une exploitation agricole correspondant aux normes du schéma des structures agricoles (locaux de vente de produits de la ferme, équipements d'accueil et

d'hébergement touristique ou de restauration, activités touristiques, etc.). Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 100 m² de SHON par unité foncière.

6. Dans le secteur **Apfma**, les prélèvements de matériaux, l'ouverture de carrières, les locaux et installations techniques liées uniquement à l'extraction, sous réserve que la remise en état du site après extraction permette la continuité de l'activité agricole.
7. Dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant, les constructions, ouvrages et travaux liés :
 - aux différents réseaux et à la voirie,
 - au stationnement lié aux installations autorisées dans la zone,
 - à la production et à la distribution d'énergie.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
9. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
10. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions. Ces caractéristiques sont définies en annexe du règlement.

Elles doivent notamment :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur libre minimale de 3,50 mètres.

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

En l'absence de réseau public de distribution d'énergie, en cas d'insuffisance de ce réseau, ou par simple préférence, les constructions ou installations peuvent être équipées d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

En cas de retrait de la construction, celui-ci est compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de l'emprise de la voie.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique avec une distance de 4 mètres minimum.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace non urbanisé, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes nationales concernées.

6.3 - Règle particulière

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction, sans réduire le retrait de 75 mètres imposé au titre de l'article L111-1-4.
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 4 mètres minimum.

7.2 - Règle particulière

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

- pour les dépendances, la possibilité d'être implantée en limite séparative est autorisée dès lors que le linéaire bâti contigu à la limite séparative n'excède pas 10 mètres,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et des transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

9.2 - Règle

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faitage et sur les parties situées à l'aval du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

10.3 - Règle particulière

Pour les dépendances implantées en limite séparative, la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,50 mètres sur tout point mitoyen à la limite séparative.

Les équipements publics d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles (hangars, bâtiments d'élevage, silos, balance cannière, etc.) dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, peuvent être exemptés de cette règle.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature la construction. Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

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

13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*Il existe un secteur **Nba** couvrant des espaces bâtis agglomérés dans lesquels les possibilités de construire sont encadrées afin de préserver le caractère naturel environnant.*

*Il existe un secteur **Nci** couvrant les sites destinés à accueillir des cimetières*

*Il existe un secteur **Nto** correspondant aux espaces susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.*

*Il existe un secteur **Nvi** destiné à l'accueil de villages agricoles. Dans l'attente d'un aménagement cohérent sous forme de lotissement, ces espaces peuvent être cultivés sans compromettre leur devenir. (Ces zones sont en fait des réserves foncières, l'urbanisation ne pourra y être réalisé sans un déclassement en AU)*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités au document graphique, sont interdits :
 - tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, faisant significativement obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation,
 - les démolitions, sans étude préalable réalisée par un organisme compétent, de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations,
 - tous travaux de terrassements entraînant une modification significative du terrain, notamment les digues et les remblais, à l'exception des déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux,
 - la création de niveau aménageable au dessous de la cote de référence ou à défaut à moins de 1 mètre au dessus du terrain naturel.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article N 2, les lotissements, ainsi que les constructions, ouvrages et travaux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.
5. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen ou élevé, délimité au document graphique tous travaux, remblais, constructions, installations et activités sont soumis aux prescriptions réglementaires du plan de prévision des risques naturels prévisibles en vigueur et annexé au présent plan.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995) ou bénéficiant d'un permis de construire, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. En outre, en cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation, la SHON maximale autorisée est limitée à 20 m².
2. Dans le secteur **Nba**, sont admises les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'hébergement touristique, sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et dans la limite de 100 m² de SHON par unité foncière.
3. A l'exception des secteurs **Nci** et **Nvi**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vu, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.).
4. A l'exception des secteurs **Nci** et **Nvi**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, gardiennage, etc. dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. En secteur **Nci**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la gestion des cimetières, comprenant notamment les crématoriums et funérariums, dans la limite de 300 m² de SHON.
6. En secteur **Nto** :
 - les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports et de loisirs ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, restauration, etc.), dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et sous réserve de réaliser une étude préalable de prise en compte de l'environnement et du paysage;
 - les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique, dans la limite de 250 m² de SHON par unité foncière, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et sous réserve de réaliser une étude préalable de prise en compte de l'environnement et du paysage;

- les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation directement liés à l'activité touristique, dans la limite de 100 m² de SHON par unité foncière, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et sous réserve de réaliser une étude préalable de prise en compte de l'environnement et du paysage.
- 7 Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
- 8. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et aménagement autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
- 9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
- 10. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension, la réalisation du plancher inférieur doit être situé au dessus de la cote de référence ou à défaut à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

3.3 - Voirie

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

4.2 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la législation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est imposé la réalisation d'un puisard afin de réceptionner les eaux en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées du terrain. Ce dispositif doit être réalisé en fonction du terrain et des caractéristiques de l'opération, sur la propriété et à la charge du propriétaire et/ou de l'aménageur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, une fois celui-ci réalisé.

4.4 - Réseaux divers

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

En l'absence de réseau public de distribution d'énergie, en cas d'insuffisance de ce réseau, ou par simple préférence, les constructions ou installations peuvent être équipées d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

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

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

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

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) à l'axe de la voie, est de :

- 7 mètres minimum par rapport à l'axe des voies ordinaires,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des Routes Départementales.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace non urbanisé, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des routes nationales concernées.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 3 mètres minimum.

7.2 - Règle particulière

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

- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et des transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone N et ses sous-secteurs.

9.2 - Règle

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, dans le **secteur Nba** :

- 5% de la superficie totale du terrain pour les constructions annexes

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, dans le secteur Nto :

- 10% de la superficie totale du terrain pour les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports et de loisirs ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, restauration, etc.)

L'espace voué et nécessaire au dispositif d'assainissement autonome devra rester libre de toute construction.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faitage et sur les parties situées à l'aval du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 8 mètres au faitage,
- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.3 - Règle particulière

Les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, peuvent être exemptés de cette règle.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. L'utilisation brute de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les éléments annexes de toiture (auvent, coyau, etc.), les toitures de dépendances et les toitures des bâtiments techniques, peuvent avoir une pente plus faible, Des pentes différentes peuvent aussi être autorisées pour les toitures des équipements publics.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture et qu'ils sont parallèles à la pente du toit. L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation ainsi que de cuves de chauffe-eau solaire doit s'effectuer sur les toitures non visibles depuis l'espace public au droit de la construction.

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,00 mètres et doivent s'intégrer parfaitement au paysage urbain.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Par ailleurs, ne sont pas autorisées les clôtures en taule

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface, sans soubassement continu.

En limite de la zone naturelle du littoral, les murs de clôtures ou murets pleine masse seront réalisés en andins, galets ou roches naturelles.

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité. Les normes de stationnement sont définies en annexe du règlement.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux environnants afin de favoriser leur intégration paysagère.

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

13.1 - Eléments de paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 - Plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

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

13.3 - Espaces libres

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



ANNEXE

REGLES A RESPECTER EN MATIERE DE STATIONNEMENT (ANNEXE DE L'ARTICLE 12)

Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

Normes de stationnement

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

1. Pour les habitations individuelles : 2 places minimum de stationnement par logement arrondi à l'entier supérieur.
2. Pour les logements réalisés en collectif : 1,5 places par logement arrondi à l'entier supérieur
3. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux situées hors zone Ue ou AUe : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions à destination de commerces des zones Ue ou AUe : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
6. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes (personnel et public étudiant ou en formation compris) pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes (y compris les centres de formation).
7. Pour les équipements publics (salle de réunion, salle de spectacle, terrain de sports, établissement hospitalier, etc.) : 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
8. Pour les équipements hospitaliers ou apparentés (hôpital, clinique...) : 1 place de stationnement pour 65 m² de SHON.

9. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.

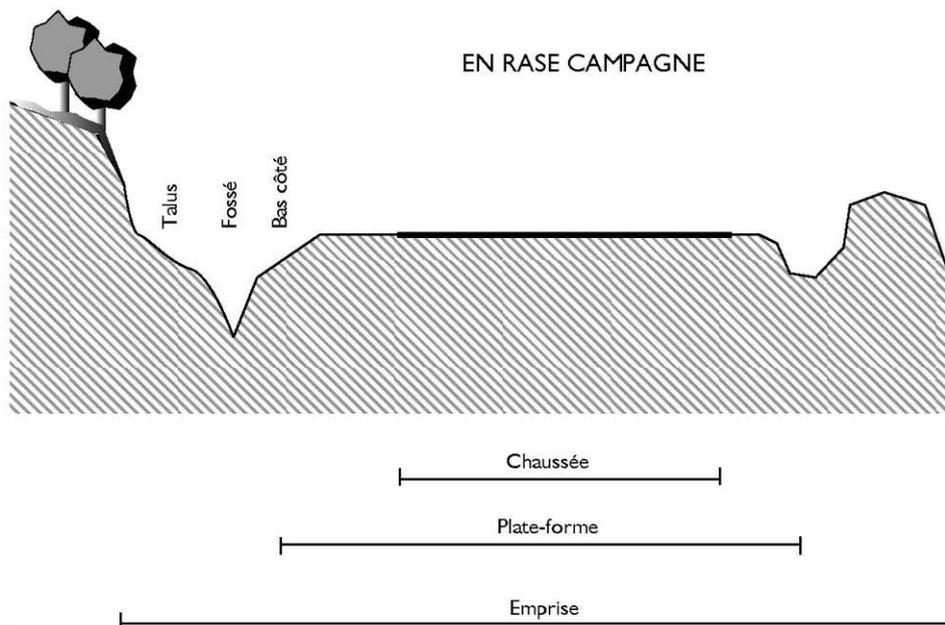
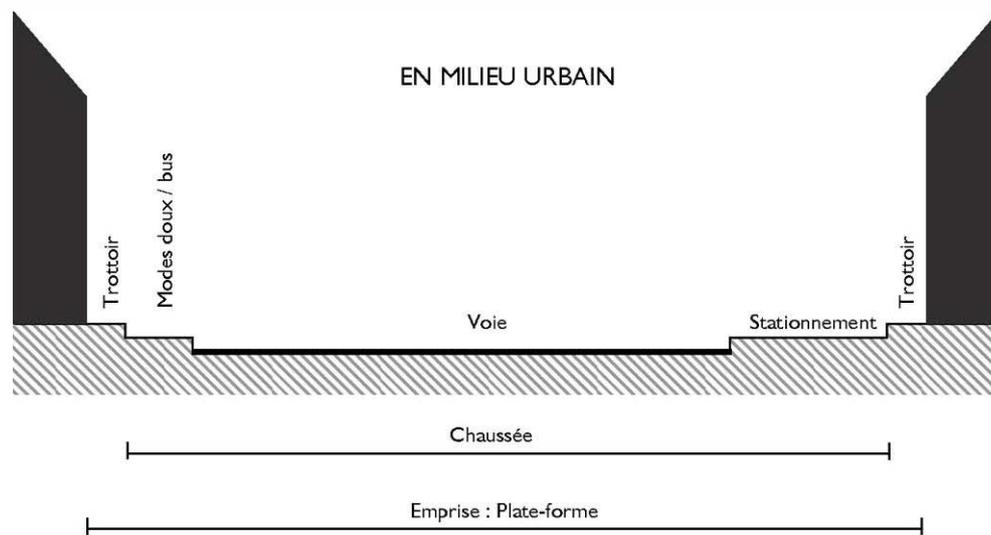
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies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

Le stationnement des deux roues

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

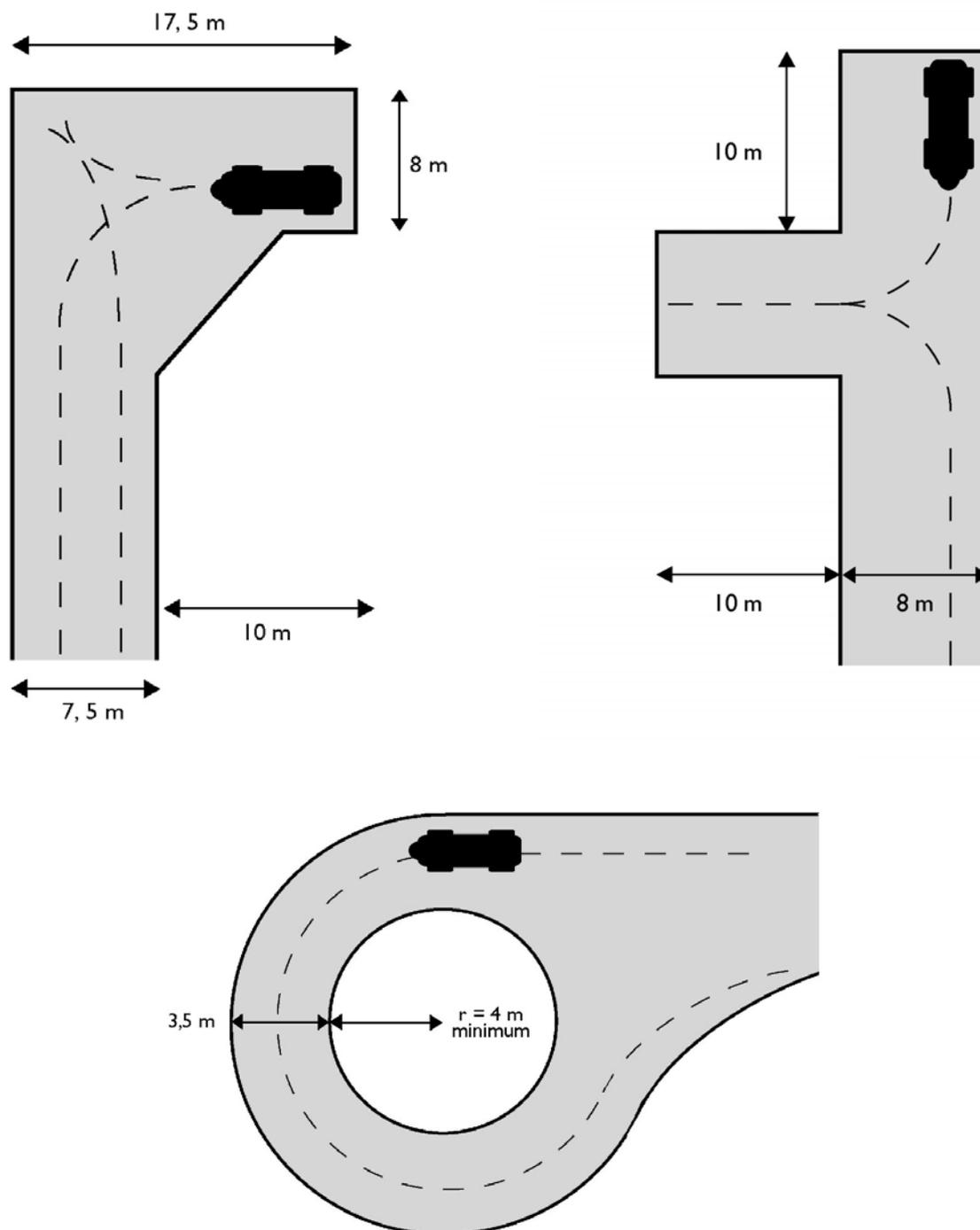
- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour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

DEFINITION DE L'EMPRISE DES VOIES



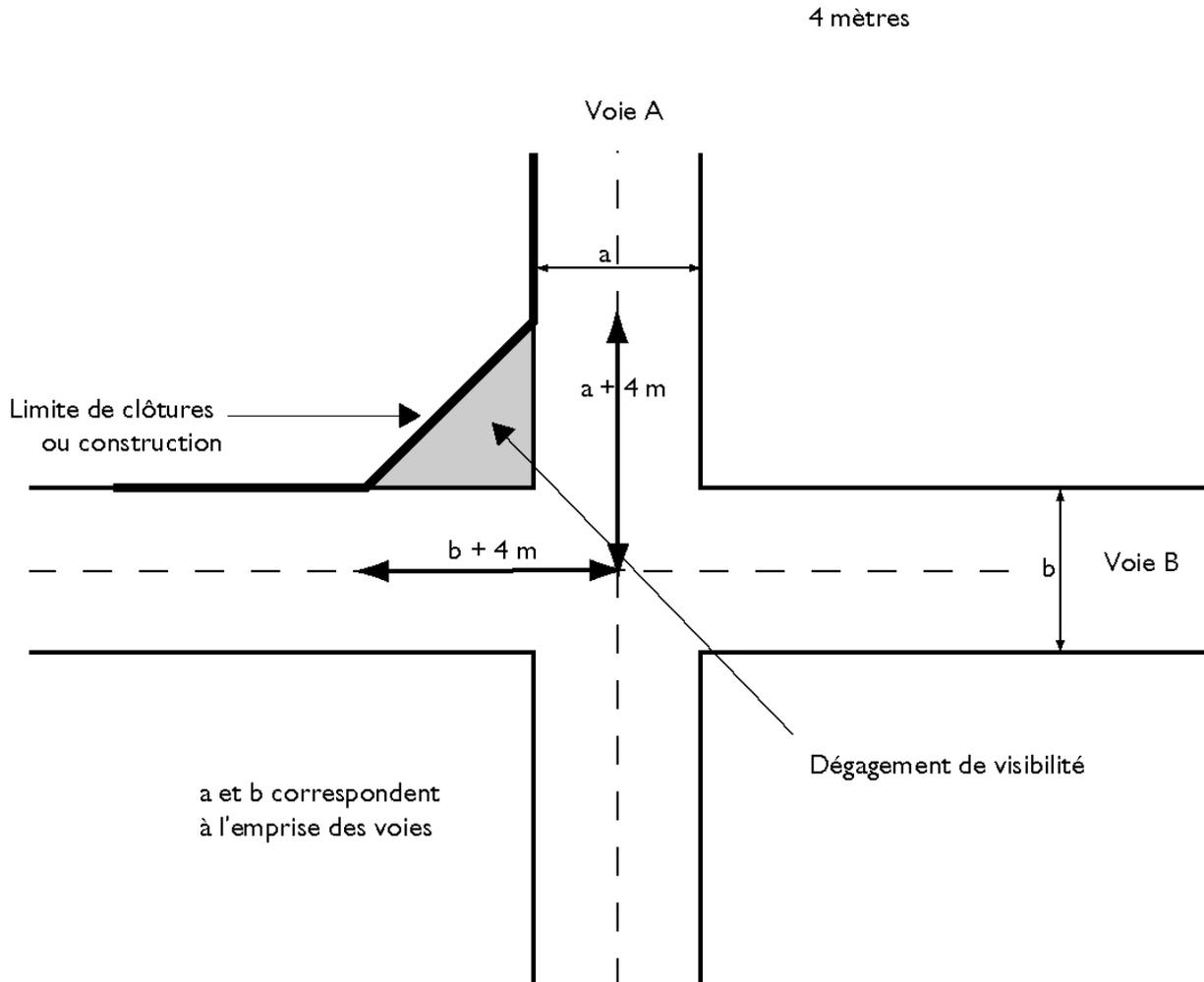
AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

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



DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

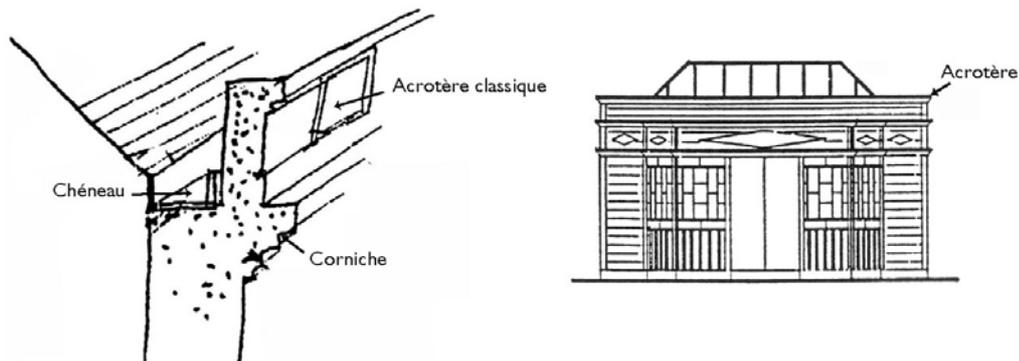
Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.



DEFINITION DU VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

ACROTERE

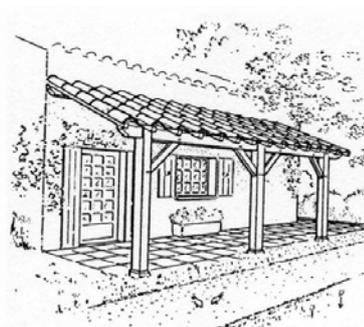
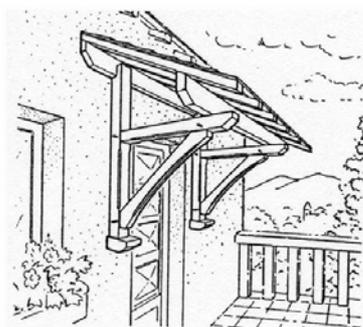
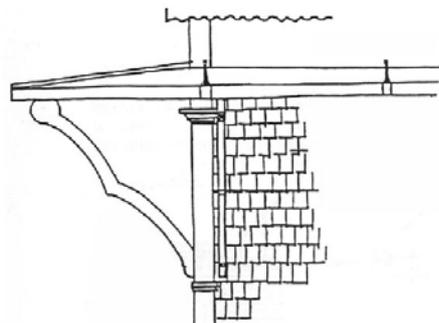
Élément d'architecture décorative classique destiné à masquer les créneaux en bas de versant. Par extension, toute prolongation dans le plan de la façade masquant la couverture.



AUVENT

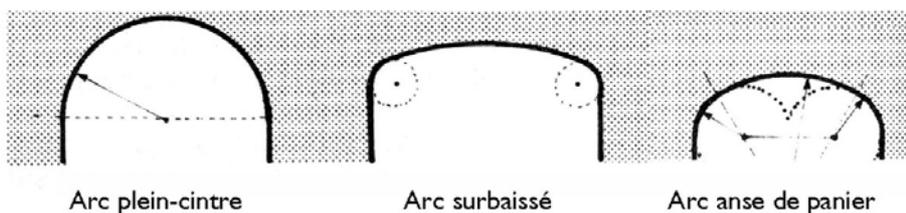
Petite toiture, souvent en avancée sur façade l'auvent est destiné :

- lorsqu'il est en continu sur toute une façade, à protéger cette dernière particulièrement exposée aux intempéries ou au soleil. On le retrouve souvent sur les façades principales.
- lorsqu'il est discontinu et placé au-dessus d'une ouverture, à abriter une entrée ou fenêtre



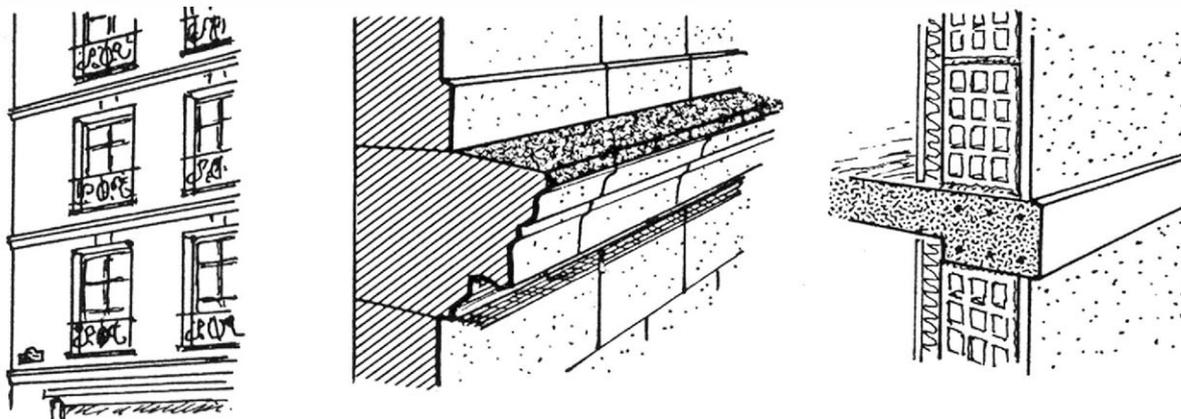
ARCS

Au même titre que le linteau, l'arc est un autre moyen de franchir une baie ; l'arc plein-cintre...



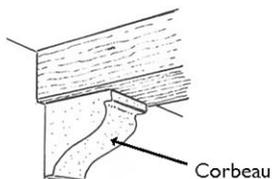
BANDEAU

Moulure pleine de section rectangulaire marquant souvent le niveau d'un plancher sur une façade.



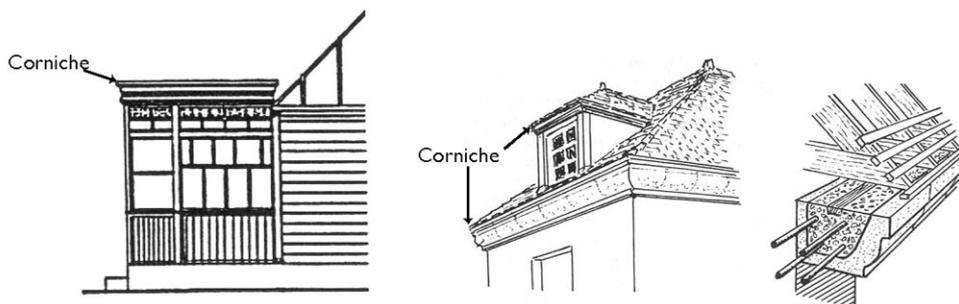
CORBEAU

Petite pierre, bois ou métal partiellement engagé dans un mur et portant une charge sur sa petite saillante.



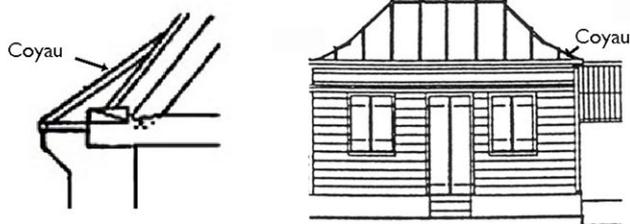
CORNICHE

Moulure de couronnement de sections diverses composées le plus souvent de plusieurs moulures accolées et situées en partie haute des murs gouttereaux (supports des débords de toits). Les corniches limitent le ruissellement sur la façade ou protègent les ouvertures.



COYAU ou ("égout retroussé")

Petite pièce oblique d'un versant du toit adoucissant le bas de la pente d'un versant

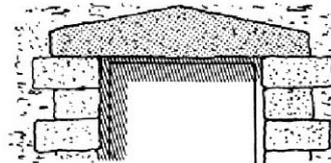


LINTEAU

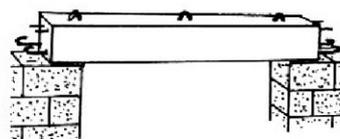
Élément de construction en pierre, bois, métal ou béton, destiné à franchir horizontalement une baie, en reportant les charges de part et d'autre.



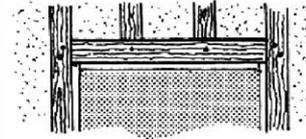
Linteau en bois



Linteau en pierres



Linteau préfabriqué en béton-armé



LUCARNE

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres (baies placées dans plan vertical et leur encadrement)



lucarne **rampante**



lucarne **retroussée**, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai **chien assis**



lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine**



lucarne-**pignon**, ici à fronton triangulaire



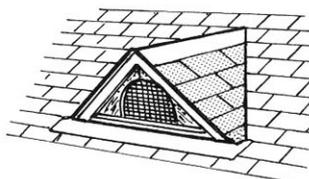
lucarne pendante, dite **meunière**, ou à foin

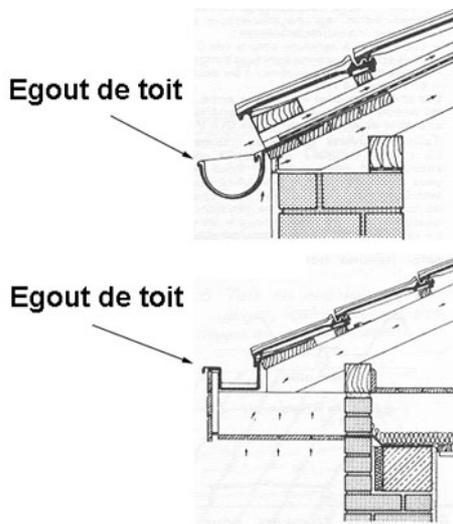


lucarne **rentrante** ou à jouées rentrantes

OUTEAUX

Type de lucarne directement issue des chatières de ventilation des combles.





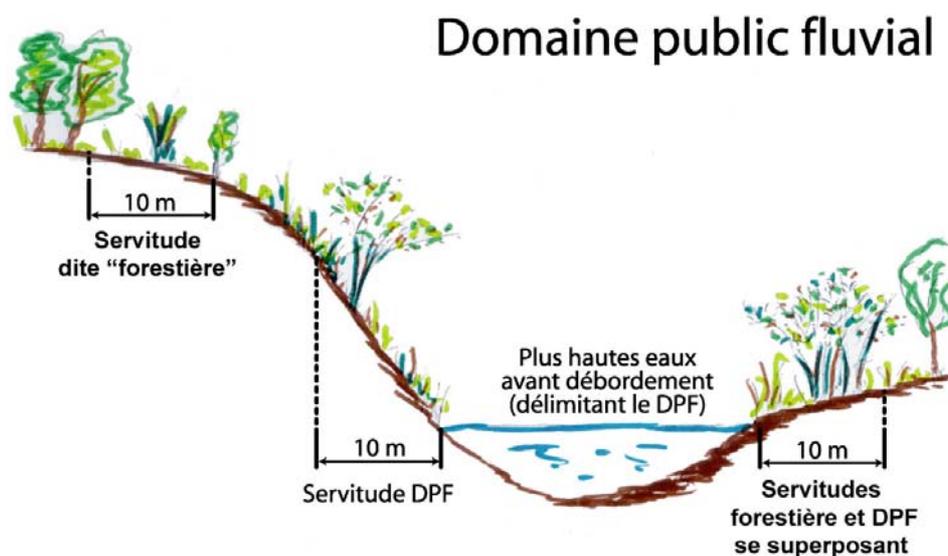
SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES ET DES RAVINES

Pour le passage dans l'intérêt des services administratifs, les propriétaires riverains des rivières sont tenus de laisser libre le long des bords des dits fleuves et rivières, ainsi que sur les îles, un espace de 10 mètres de largeur.

Ils ne peuvent se clore par haies ou autrement qu'à une distance de dix mètres.

Toutefois, « dans les agglomérations cette limite de 10 mètres pourra être diminuée sur autorisation du Préfet, après avis du Directeur Départemental de l'Équipement et du Chef du Service Forestier du Département », conformément aux dispositions de l'Article R-363-7- 3° (a) du code forestier. Cette autorisation pourra être subordonnée à l'exécution de travaux de défense par le propriétaire.

En aucun cas ne peuvent être défrichés, exploités ou pâturés, les bords des rivières, bras ou rivières ou leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.



DEFINITION DU VOCABULAIRE DE LA ZONE AGRICOLE

Activités agricoles : Selon l'article L.311-1 du code rural, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Agriculteur : les agriculteurs sont les personnes qui, cumulativement,

- Exercer leur activité agricole à temps plein ou à temps partiel,
 - Ont acquis à cette fin du matériel agricole,
 - Exploitent effectivement les terres de leur exploitation,
 - Vendent les produits de leur exploitation et en retirent des revenus.
- La seule qualité de cotisant à l'AMEXA ne confère pas la qualité d'agriculteur.

Exploitation agricole : c'est le support de l'activité agricole. Elle est conduite par un agriculteur, chef d'exploitation, exerçant une activité agricole. Elle peut être composée d'une ou de plusieurs unités de référence tel que fixé par le Schéma Départemental des Structures Agricoles.

Ainsi, pour être reconnue une exploitation agricole doit remplir les critères suivants :

- être une unité économique viable conformément au Schéma Départemental des Structures Agricoles établi par arrêté préfectoral,
- être dirigée par un exploitant à titre principal (ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de pré-retraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, ni cotisant solidaire), titulaire d'une autorisation d'exploiter les terrains de son exploitation,

Tout projet privé de construction sur l'emprise d'une exploitation agricole doit être motivé par son intérêt pour l'agriculture. Il devra être justifié au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.

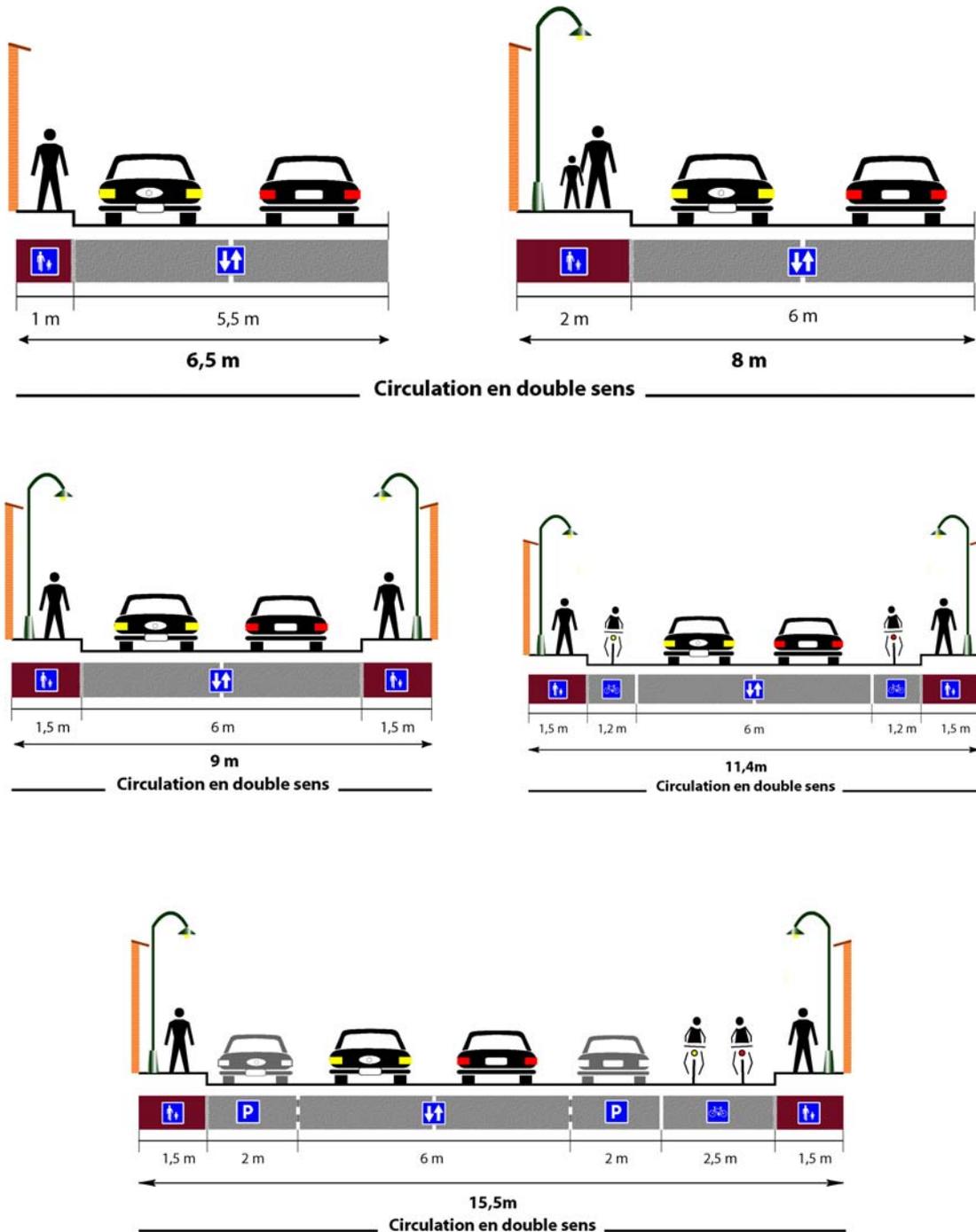
Les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres et tables d'hôtes, les gîtes, les fermes-auberge, les locaux de vente de produits de la ferme, les locaux pour la pratique d'activités touristiques, etc..) doivent constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante. L'autorisation de réaliser un tel équipement devra tenir compte de la structure de l'exploitation, et notamment du temps de travail nécessaire à conduire cette activité agro touristique.

Est considéré comme gîte un meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, bien intégré dans l'architecture locale. Il suppose un accueil assuré par l'exploitant ou un membre de sa famille travaillant sur l'exploitation.

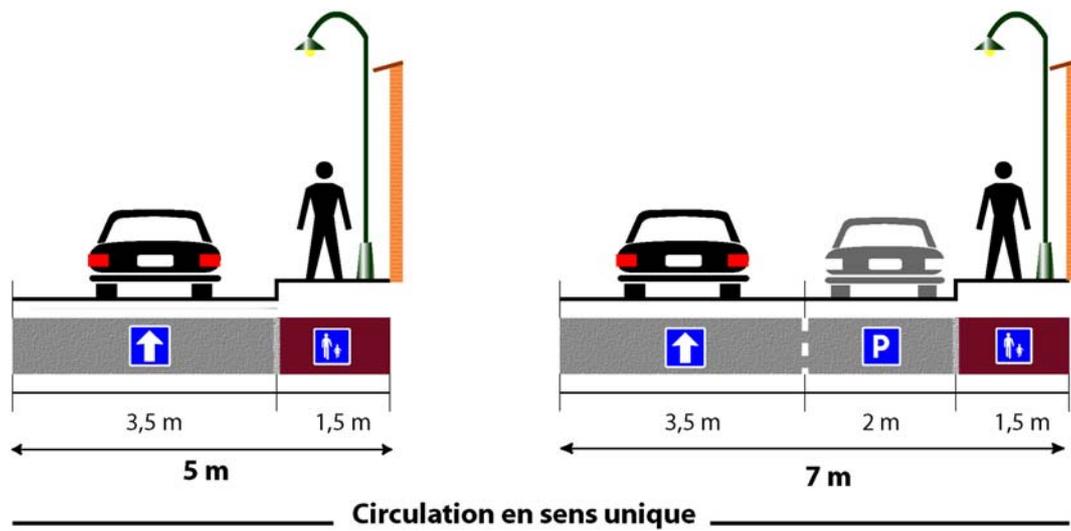
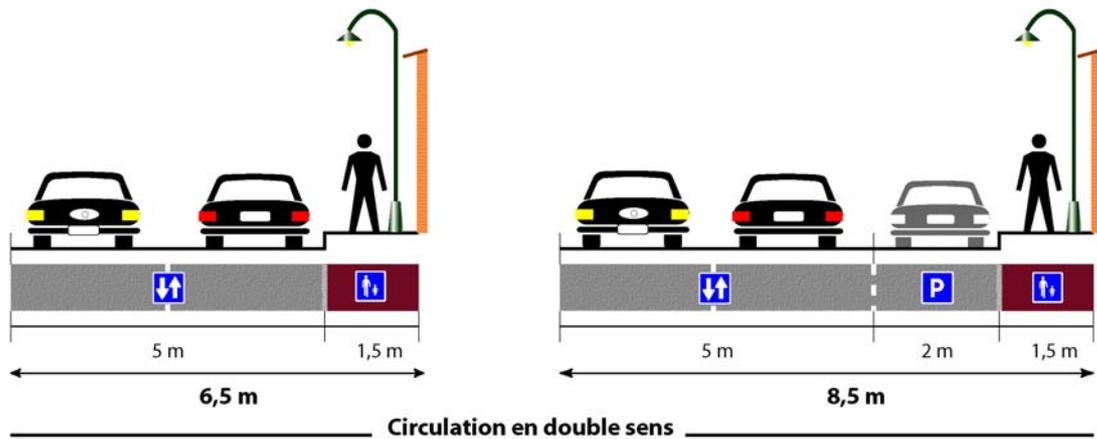
Les logements ne peuvent être destinés à loger que tout ou partie des personnes en activité sur l'exploitation agricole : chefs d'exploitation, co-exploitants, salariés permanents effectuant un travail régulier tout au long de l'année et salariés saisonniers travaillant pendant une partie seulement de la campagne agricole (au moins deux mois).

SCHEMAS DE PRINCIPE DES PROFILS DE VOIRIE SOUHAITES

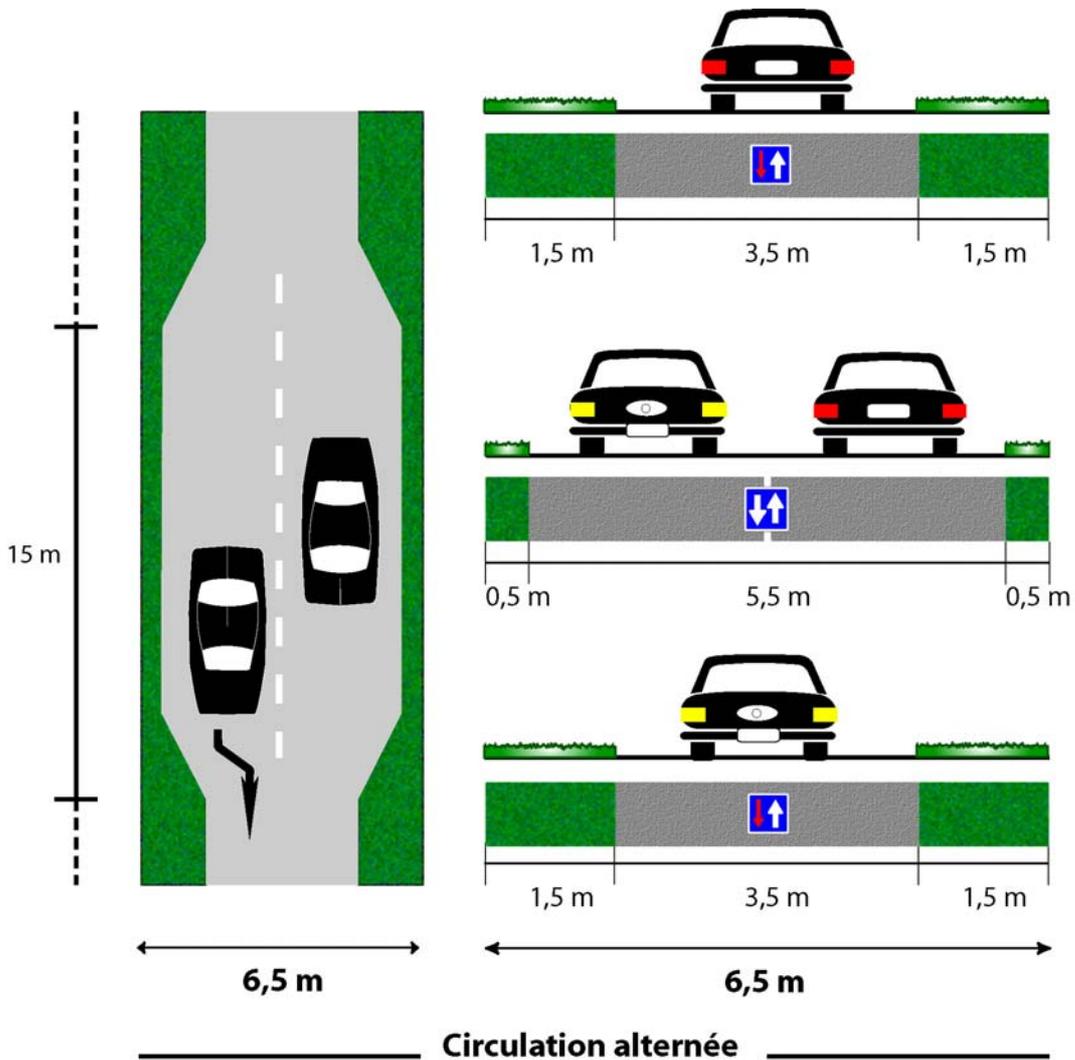
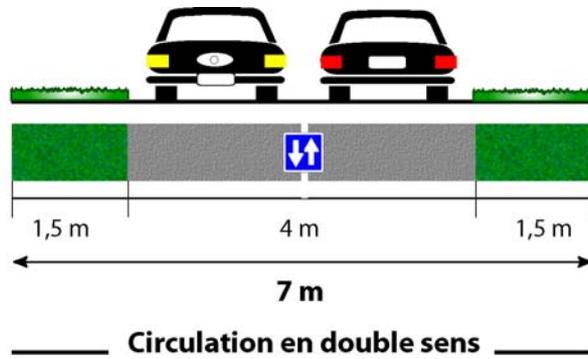
Zones Urbaines



Zones à urbaniser / lotissements



Zone rurale



LISTE DES MONUMENTS ET ESPACES CONCERNES PAR L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

Localisation	Élément	Intérêt
Le littoral de la Rivière des Roches à Saint-Benoît	Ruines de la Marine sur la Pointe du Bourbier	Vestiges patrimoniaux et culturels
	Pont routier et tranché du chemin de fer	Éléments patrimoniaux à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Piles du pont de chemin de fer sur la ravine Harmonie	Élément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Pont de chemin de fer sur la ravine Laborie	Élément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
Harmonie	Pile du pont du chemin de fer privé sur la ravine Laborie	Élément patrimonial
	La Cabane	Élément patrimonial à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral
	Beauvallon	Bâtiments de l'ancienne propriété d'Adrien Bellier
	Portail de pierre	Vestige de l'ancienne usine de Beauvallon
	Palmistes à Abondance	Ensemble de palmistes dans l'axe d'une rue
	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine Lamarque	Élément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Piles du pont du chemin de fer privé et remblais sur la ravine la Sourdine	Élément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont sur la ravine la Sourdine	Élément patrimonial à insérer sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont (chemin de fer) sur la ravine l'Harmonie	Élément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont (chemin de fer) sur la ravine l'Harmonie	Élément patrimonial à insérer sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont du chemin de fer privé	Élément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter

		quartier
	Remblai du chemin de fer privé	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Pont du chemin de fer privé sur la ravine Bourbier	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Remblai du chemin de fer privé	Elément patrimonial à réhabiliter sur le tracé d'un futur sentier inter quartier
	Letchi à Bourbier	Arbre de taille remarquable
	Allée plantée à Bourbier les Hauts	Structure végétale
Saint-Benoît Ville	Temple tamoul à Beaufond	Lieu de culte
	Usine de Beaufond	Intérêt historique et culturel
	Réservoir Beaulieu	Intérêt historique et culturel
	Ancienne usine à Beaulieu	Intérêt historique et culturel
	Cimetière	Intérêt historique et culturel
	Digue de la rivière des Marsouins	Intérêt historique et urbanistique
	Eglise de Saint-Benoît	Intérêt historique et culturel
	Fontaine de l'église	Intérêt historique et culturel
	Ancienne gare	Intérêt historique et culturel
	Monument Louis Brunet	Intérêt historique et culturel
	Monument Hubert de Montfleury	Intérêt historique et culturel
	Monument Joseph Hubert	Intérêt historique et culturel
	Puits des « Marsouins »	Intérêt historique et culturel
	Ancienne plaque tournante du train	Intérêt historique et culturel
	Distillerie Magnan de Bellevue	Vestiges d'une ancienne distillerie Intérêt historique et culturel
	Fontaine au Butor	Intérêt historique et culturel
	Temple Tamoul au Butor	Lieu de culte
	2 banyans	Arbres de taille remarquable
	Banyan	Arbre de taille remarquable
	Flamboyants	Arbres de taille remarquable

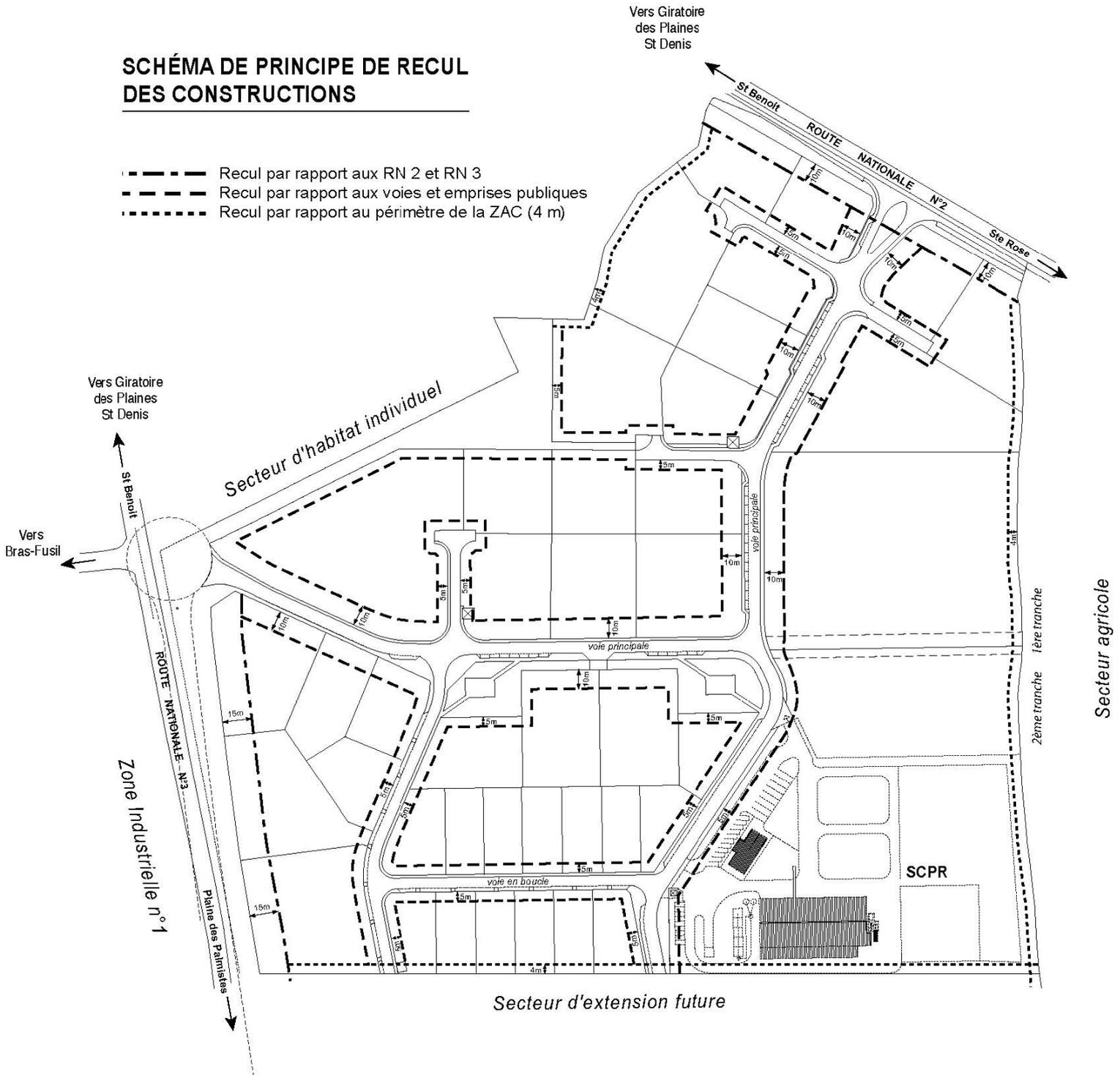
La Rivière des Marsouins, partie aval –Ilet Coco	Canal de Beaufond	Intérêt historique et culturel
	Usine de l'eau tombée	Intérêt historique et culturel
	Ilet de Bethléem	Intérêt historique et culturel
	Elément construit en pierres de taille	Vestige architectural
	2 arbres (dont 1 Longani) à Bras Canot	Arbres de taille remarquable
Le littoral de Saint-Benoît à la Rivière de l'Est	Puits Gigan à Sainte-Anne	Intérêt historique et culturel
	Piles du pont de chemin de fer privé sur la ravine Saint-François	Intérêt historique et culturel
	Ponts routiers sur la Ravine Sèche	Intérêt historique
	Pont routier sur ravine Saint-François	Intérêt historique
	Vestiges d'une ancienne à cannes à Saint-François	Intérêt historique et culturel
Pentes agricoles, de la Rivière des Marsouins à la Rivière de l'Est	Stèle de la route Hubert Delisle	Intérêt historique et culturel
	Entrepôt Valliamé à Morange	Intérêt historique et culturel
	Temple tamoul à Morange	Intérêt historique et culturel
	Ancienne usine à Morange	Intérêt historique et culturel
	Pont routier à Sainte-Anne	Intérêt historique
	Pont routier à Sainte-Anne	Intérêt historique
	Banyan (Eglise de Bras Madeleine)	Arbre de taille remarquable
	Allée de palmiers royaux	Disposition originale
	Eucalyptus	Arbre repère, remarquable par son port et son écorce
	Sandragon (près de la propriété Carrère)	Arbre de taille remarquable
	Sandragon RN3 la Confiance	Arbre de taille remarquable
	Champacs le long de la RN3	Disposition en alignement
	Letchi 3 troncs (La Confiance)	Arbre de taille remarquable
	Camphriers en bord de chemin	Disposition le long d'un chemin, rare

		à la Réunion
	Double alignement d'eucalyptus (Le Cabanon)	Disposition en alignement
	Champacs (entrée Nord de la Confiance)	Disposition en alignement
	Banyan (Les Orangers)	Arbre de taille remarquable
	Sandragon (Les Orangers)	Arbre de taille remarquable
La Ravine des Orangers	Pont routier sur la ravine des Orangers	Intérêt historique
	Banyan au bord de la RN2	Arbre de taille remarquable
La Rivière de l'Est	Chapelle	Lieu de culte
Rivière des Roches et Rivière des Marsouins amont	Ancien atelier de la SHER	Intérêt historique et culturel
Forêt Piton Papangue	Camphrier	Premier arbre de taille remarquable en montant à Takamaka

SCHEMA DE PRINCIPE DE REcul DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUZI

SCHÉMA DE PRINCIPE DE REcul DES CONSTRUCTIONS

- — — — — Recul par rapport aux RN 2 et RN 3
- - - - - Recul par rapport aux voies et emprises publiques
- ⋯⋯⋯ Recul par rapport au périmètre de la ZAC (4 m)

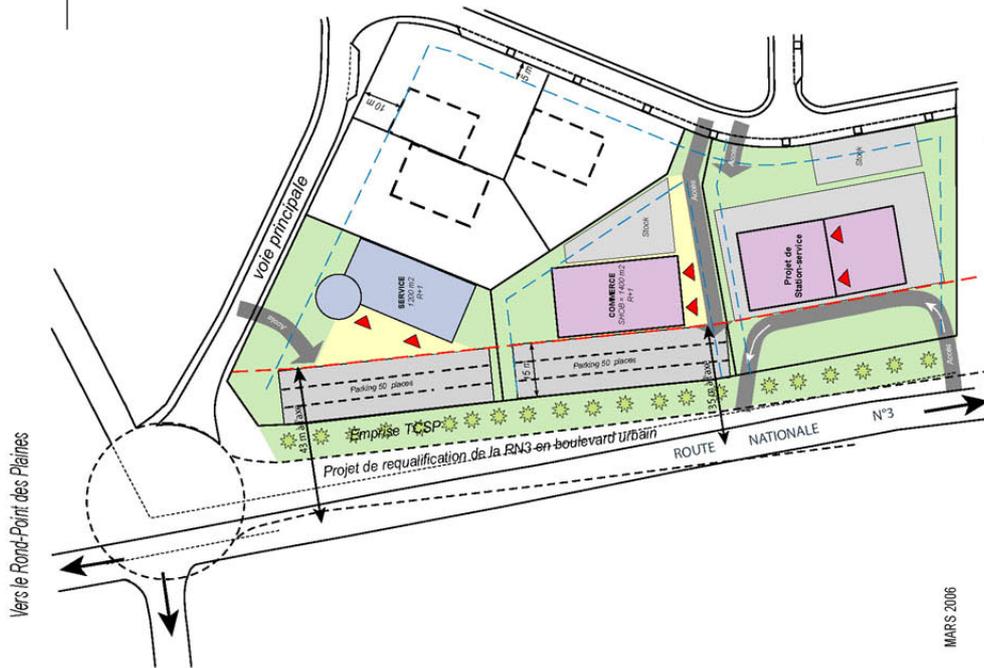


SCHEMA DE PRINCIPE DE REcul DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUZI PAR RAPPORT A LA RN3



TYPOLOGIES ET IMPLANTATIONS EN BORDURE DE LA RN 3

ZEMAC COMMERCES & SERVICES



Caractéristiques :

Recul sur la RN 3 imposé à 15 m de la limite de parcelle.

La bande de recul est utilisée pour l'implantation des stationnements, du parvis d'entrée, d'une bande plantée éventuellement.

NB : à l'avant des parcelles une bande plantée de 10m de large est traitée à l'avant de la ZAC en attendant la réalisation du projet de TCSP.

Accès à aménager depuis la ZAC (signalétique ...). Accès depuis la RN3 interdit sauf équipement lié à la route (station-service ...).

Façade principale sur la RN 3 (ou largement visible de la RN 3)

Stationnements sur l'avant de la façade principale

-> 4 places pour 100 m2 de SHON

Stock implanté à l'arrière du bâtiment, non visible depuis la RN 3.

Sur la partie services (fond bleu)

- hauteur : 7 à 9 mètres à l'égout,

- R+1 maxi,

- mitoyenneté autorisée,

Sur la partie commerces (fond mauve)

- hauteur : 9 à 12 mètres à l'égout,

- rez-de-chaussée commercial + bureaux à l'étage (R+2 maxi)

- mitoyenneté non autorisée



MARS 2006

ANNEXES REGLEMENTAIRES DU SECTEUR DE LA ZAC ISIS

Document graphique (cf. cahier des orientations d'aménagement)

Réglementation des enseignes et de la publicité

La conception et l'insertion des enseignes et des dispositifs publicitaires doivent rester compatibles avec la composition architecturale. Ils ne doivent pas masquer ni occulter en hauteur ou en largeur des modénatures ou des éléments de composition architecturale tels que balcon, loggias, entrées d'immeubles, etc.

Pré-enseignes

Les pré-enseignes ne sont pas autorisées en secteur **AUc2**.

Pour les secteurs AUb1, AUe1 et AUe2, les pré-enseignes sont autorisées en plusieurs points définis au document graphique des orientations d'aménagement. La totalité des surfaces destinées à cet usage ne pourra excéder 10 m² par site.

Enseignes

Les enseignes ne doivent pas dépasser en hauteur ou en largeur les limites du mur support. Elles sont limitées à deux enseignes par raison sociale et unité de vitrine ou architecturale :

- Une enseigne perpendiculaire à la façade (dispositif type drapeau) : Elles ne doivent pas présenter :
 - de saillies de plus de 0,25 m en dessous de 3,50 m de hauteur
 - de saillies de plus de 0,80 m au dessus de 3,50 mètres de hauteur
- Une enseigne à plat : elles ne doivent pas présenter de saillies de plus de 0,25 m

De plus, en secteur **AUc2**, la surface des enseignes est limitée à :

- 0,5 m² pour les enseignes perpendiculaires
- 1 m² pour les enseignes à plat

Publicités

Aucune publicité n'est autorisée dans le secteur **AUc2**.

Les publicités sont autorisées aux points définis au document graphique des orientations d'aménagement, sans que la totalité des surfaces destinées à cet usage ne puisse excéder 12 m².

ANNEXES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES CAPTAGES ET FORAGES

Document graphique

Cf. document graphique-ci contre et report au document graphique du PLU.

Règlementation spécifique

Le plan local d'urbanisme identifie dans son plan de zonage les points de captage et les forages destinés à la production d'eau potable domestique. Un périmètre de protection est instauré autour de ces points de captage et forages.

- 1- Captages Bras d'Annette (*Servitude d'utilité publique : se reporter à la liste des SUP et arrêté correspondant*)
- 2- Forage ch. Sévère (*Servitude d'utilité publique : se reporter à la liste des SUP et arrêté correspondant*)
- 3- Forage Harmonie (*Servitude d'utilité publique : se reporter à la liste des SUP et arrêté correspondant*)
- 4- Forage Bourbier les hauts
- 5- Captage grand Bras
- 6- Captage Congres
- 7- Puits n°1 et n°2 de la rivière des Marsouins
- 8- Captage Cratère/Bras Fouquet
- 9- Captage Ravine Batardeau
- 10- Captage Genets
- 11- Captage Vallée

Dans ces périmètres, sont interdites à titre préventif, toutes activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource ou de déstabiliser la couverture végétale.

Le tableau suivant liste les constructions, ouvrages et travaux interdits **(I)** ou réglementés **(R)**.

Ouvrages, constructions et travaux	Numéros de forage ou captage						
	1	2	3	4	5	6	7 à 11
Construction à usage d'habitation	I		I	I	I	I	
Bâtiment industriel ou artisanal	I		I	I	I	I	I
Bâtiment d'élevage	I	I	I	I	I	I	I
Installations de camping	I	I	I	I	I	I	I
Constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique	I		I	I	I	I	

Les dépôts d'ordures	I						
Les dispositifs stockage de produits chimiques, de matières dangereuses ainsi que leurs canalisations de transport	I						
Les dispositifs de stockage de matière fermentescible destinée à l'alimentation du bétail	I	R	I	I	I	I	R
Les abreuvoirs ou abris destinés au bétail, étables...	I	R	I	I	I	I	R
Les dispositifs de stockage de matière fermentescible, fumier, engrais organique ou chimique,	I						
L'ouverture et l'exploitation de carrière ou autres excavations	I						
La réalisation de forages ou de puits autres que ceux de reconnaissances ou d'exploitation destinés à alimentation en eau potable d'une collectivité	I	R	I	I	I	I	I
L'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau	I						
La réalisation de puit filtrant pour l'évacuation des eaux pluviales	I						
La construction ou modification de voies de communication		R	R	R	I	I	R
La réalisation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle brute ou épurée	I	R	I	I	I	I	R
L'implantation de station d'épuration ou de tout dispositif de traitement des effluents quelque en soit la nature, hormis les fosses sceptiques individuelles.	I						
La création ou l'extension de cimetière	I						

Les constructions, ouvrages et travaux règlementés (**R**) sont soumis à autorisation, avis ou observation des services compétents en la matière. Les projets doivent, à ce titre, être préalablement présentés aux services concernés.

Ce tableau n'exclut pas de se reporter aux arrêtés préfectoraux (plus détaillés) fournis avec la liste des servitudes d'utilité publique, concernant les forages ou captages n°1 à n°3 ou tout autre forage ou captage bénéficiant d'une protection au titre d'un arrêté préfectoral même postérieur à l'approbation du PLU.