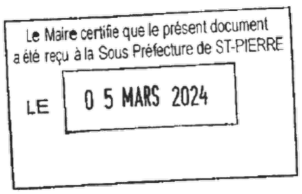
Commune des **Avirons**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Prescrit le 24 juin 2011

Arrêté le 1er mars 2024

Approuvé le

3

Table des matières

I-DISPOSITIONS GENERALES 3
II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 7
ZONES UA, UB, UC ET UD 7
ZONE UE 20
III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 27
ZONES AUINDICEE 27
ZONE AUEC 30
ZONE AUT 36
ZONE AUS 43
IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 45
V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 51
ANNEXES 58

I-DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, R.123-1 à R.123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015) ainsi que le 2° de l'article R.151-1, de l'article R.151-4, du 1° de l'article R.151-23 et du 1° de l'article R.151-25 (dans leur rédaction à compter du 1/01/2016).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal des Avirons, conformément à l'article L.153-1 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

Le règlement national d'urbanisme s'applique (Chapitre Ier du titre Ier du Livre Ier) à l'exception :

- des dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 du code urbanisme (cf. L.111-1).
- des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 (cf. R.111-1).

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

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

L'article R.111-26 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme, en vertu duquel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les servitudes d'utilité publique et les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les **servitudes d'utilité publique** soumises aux dispositions de l'article L.151-53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les **servitudes forestières et hydrauliques** de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

3 - La zone dite des cinquante pas géométriques

Les terrains compris dans la bande littorale délimitée par la zone dite des **cinquante pas géométriques** identifiés au document graphique relèvent des dispositions prévues aux articles L.121-45 et suivants.

Pour les terrains situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date du 1er janvier 1997, et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, seules sont autorisées les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Dans ce cas, des mesures compensatoires permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre sont mises en œuvre. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.

4 - La prise en compte des zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le territoire de la commune des Avirons est concerné par un **Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain** adopté par arrêté préfectoral. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Le territoire de la commune des Avirons est concerné par un **Plan de Prévention des Risques (PPR) des risques littoraux relatif aux phénomènes de submersion marine et recul du trait de côte** adopté par arrêté préfectoral. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

5 - Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté préfectoral du 16 juin 2014, portant révision du **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** sur la commune des Avirons.

6 - La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, 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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de 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 ». (…)

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

7 - La réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements sur l'espace public et privé, l'éclairage de mise en lumière du patrimoine, du cadre bâti ainsi que les parcs et jardins, l'éclairage des équipements sportifs de plein air ou découvrables, l'éclairage des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces bâtiments et l'éclairage des façades de bâtiments, l'éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts, l'éclairage événementiel, l'éclairage des chantiers en extérieur. Ces prescriptions peuvent varier en fonction de l'implantation de ces installations : en agglomération, hors agglomération ou dans les espaces naturels.

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 au code de l'urbanisme.

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

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

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

Ua	Zone mixte qui correspond au centre-ville des Avirons et regroupe par ailleurs, les principaux commerces, services et équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré. Elle couvre également la zone dite de l'ex-ferme située à proximité du centre-ville et devant accueillir un programme mixte et notamment des activités économiques. De même, elle regroupe les équipements collectifs les plus structurants comme le lycée et le complexe sportif.
Ub	Zone mixte qui correspond essentiellement au périmètre de la ZAC du Ruisseau-Bois de Nèfles dont l'achèvement des derniers programmes de construction est imminent. Il existe 5 secteurs **UB1**, **UB2**, **UB3** dont les hauteurs admises diffèrent. Il existe un secteur **UB4** destiné aux équipements d'intérêt collectif. Il existe un secteur **UB5** correspondant à la zone non aedificandi liée à la présence des Ravines et talweg.
Uc	Zone correspondant aux espaces urbains équipés destinées à l'habitat et aux activités compatibles des espaces centraux des écarts comme du Tévelave et de Ravine Sèche ou en périphérie du centre-ville. Le secteur **Uc1** à l'urbanisation plus récente et structurée, reprend globalement la règlementation initiale du lotissement.
Ud	Zone qui correspond aux espaces urbains équipés des écarts destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Elle concerne la périphérie des bourgs du Tévelave et de Ravine Sèche ainsi que l'espace urbanisé de la route du Tévelave. Il existe un secteur **Ud1** correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.
Ue	Elle couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

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 de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Repérées aux documents graphiques par le sigle « AU », les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Il existe aux Avirons trois types de zones AU :

AU indicée	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 règlement de la zone, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones U correspondantes tout en étant compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.
AUec	Cette couvre des espaces réservés à l'urbanisation future destinés à accueillir des activités économiques à vocation commerciale, de services, de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation, d'enseignement et d'hôtellerie qui valorisent le pôle économique.
AUt	Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future pour la réalisation d'équipements touristiques et de loisirs. 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.
AUs	Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future dont les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone ne garantissent pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. Répondant aux mêmes logiques, la zone **AUes** est une zone stricte dédiée à l'activité économique de production.

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.

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

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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 aux Avirons une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter quatre secteurs spécifiques :

Npnr	Secteur correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale
Nr	Secteur correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion.
Nli	Secteur correspondant aux espaces remarquables du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.
Nto	Secteur où les constructions à vocation touristique et/ou de loisirs peuvent être autorisées à la Pointe des Avirons à Bois-Blanc, Le secteur Nto, où les constructions à vocation touristique et/ou de loisirs peuvent être autorisées à la Pointe des Avirons à Bois-Blanc et sur le quartier du Tévelave.

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

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

En outre, conformément à l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

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

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONES UA, UB, UC et UD

*La zone **Ua**, zone mixte qui correspond au centre-ville des Avirons et regroupe par ailleurs, les principaux commerces, services et équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré. Elle couvre également la zone dite de l'ex-Ferme située à proximité du centre-ville et devant accueillir un programme mixte et notamment des activités économiques. De même, elle regroupe les équipements collectifs les plus structurants comme le lycée et le complexe sportif.*

*La zone **Ub**, zone mixte qui correspond essentiellement au périmètre de dont l'achèvement des derniers programmes de construction est imminent. Il existe 5 secteurs **Ub1**, **Ub2**, **Ub3** dont les hauteurs admises diffèrent. Il existe un secteur **Ub4** destiné aux équipements d'intérêt collectif. Il existe un secteur **Ub5** correspondant à la zone non aedificandi liée à la présence des Ravines et talweg.*

*La zone **Uc**, zone qui correspond aux espaces urbains équipés destinées à l'habitat et aux activités compatibles des espaces centraux des écarts comme du Tévelave et de Ravine Sèche ou en périphérie du centre-ville. Le secteur **Uc1** à l'urbanisation plus récente et structurée, reprend globalement la règlementation initiale du lotissement.*

*La zone **Ud**, zone qui correspond aux espaces urbains équipés des écarts destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Elle concerne la périphérie des bourgs du Tévelave et de Ravine Sèche ainsi que l'espace urbanisé de la route du Tévelave. Il existe un secteur **Ud1** correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN.*

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions nouvelles sur les espaces paysagers identifiés aux documents graphiques faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. La création ou l'extension de carrières.
7. En secteur **UB4**, les constructions, ouvrages et travaux non liés à la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général.
8. En secteur **UB5**, toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article **U 2**.

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

2.1 - Rappels

1. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
2. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

A l'exception du secteur **UB5**, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article U 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
5. Le long du linéaire délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes :
    - commerce de détail,
    - restauration,
    - artisanat,
    - services,
    - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
    - bureaux.

Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

En secteur **UB5**, seules sont autorisés les chemins piétons et les voies d'accès permettant aux services d'entretenir les lits et remparts des ravines, sous réserve de protection contre l'érosion du bord de la ravine.

En secteur **UD1**, les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres et être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet. Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent opérer un demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour être constructible, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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

- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 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, y compris les servitudes de passage, ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, 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 publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) 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 les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- pour les piscines,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée 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.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

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

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- en zones **UA**, **UC** et **UD** :
  - 12 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
  - 15 mètres en rez-de-chaussée pour les constructions à destination autre qu'habitation et 12 mètres à l'étage.
- en zone **UB** : 20 mètres

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, doit être au minimum de 1,90 mètre.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

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

- en zones **UA**, **UC** et **UD** : 3 mètres.
- en zone **UB** : 1,90 mètres

7.3 - Exception

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée 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.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les dépendances qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent,
- pour les piscines.

ARTICLE U 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. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance soit au moins égale à :

- en zones **UA**, **UC** et **UD** :
  - 6 mètres pour les constructions principales non contigües
  - 3 mètres pour les dépendances non contigües aux constructions principales
- en zone **UB** : 1,90 mètres entre deux bâtiments

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée 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.151-19 du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent,
- pour les piscines.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture.

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

9.2 - Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions au regard de la superficie du terrain est fixée à :

- en zone **UA** : 80%
- en zone **UB** : sans objet
- en zone **UC** : 60%
- zone **UD** : 50%

En zones **UA**, **UC** et **UD**, l'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 25 m².

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- en zones **UA** et **UB** :
  - 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 15 mètres au faitage.
- en zone **UC** et secteur **UB2** :
  - 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 11 mètres au faitage.
- en secteur **UC1** :
  - 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 9 mètres au faitage.

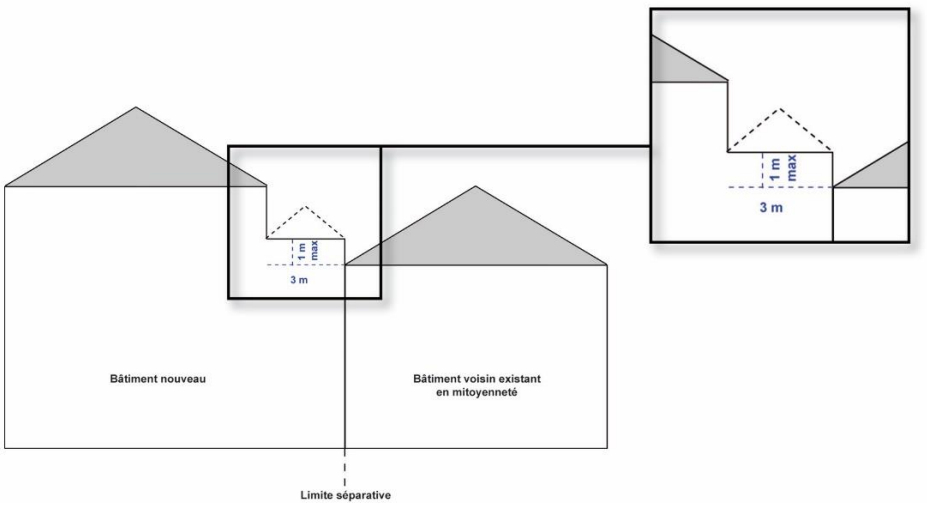
  Dans ce secteur **UC1**, la surélévation des constructions existantes est interdite. En cas de travaux d'extension ou de démolition / reconstruction, les hauteurs à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et au faitage de doivent pas dépasser celles du bâtiment initial.
- en zone **UD** et secteur **UB3** :
  - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 10 mètres au faitage.
- en secteur **UB1** :
  - 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
  - 13 mètres au faitage.
- en secteur **UB4** : 8 mètres en hauteur absolue.

Pour les opérations consacrant au moins 50% de leur surface de plancher au logement social tel que défini à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, une hauteur supplémentaire de 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et au faitage est accordée.

De plus, en zones **UA**, **UC** et **UD** :

- pour les opérations d'hébergement hôtelier, une hauteur supplémentaire de 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et au faitage est autorisée.
- la hauteur maximale absolue des dépendances est fixée à 3 mètres.

- en cas de prise de mitoyenneté avec une construction principale déjà existante, sur une profondeur de 3 mètres comptée parallèlement à la limite séparative, la hauteur maximum des constructions (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) devra se référer à la hauteur de la construction voisine (mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) faisant l'objet de la prise de mitoyenneté avec une tolérance d'1 mètre supplémentaire (cf. croquis suivant).



10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire au-dessus de 400 mètres d'altitude, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

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

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

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

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine. Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. 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 pour les zones UA, UC et UD

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

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardeaux, clin), les menuiseries en bois devant être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies.
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres,
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraicheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 800 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- Au-dessus de la cote 800 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes …), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

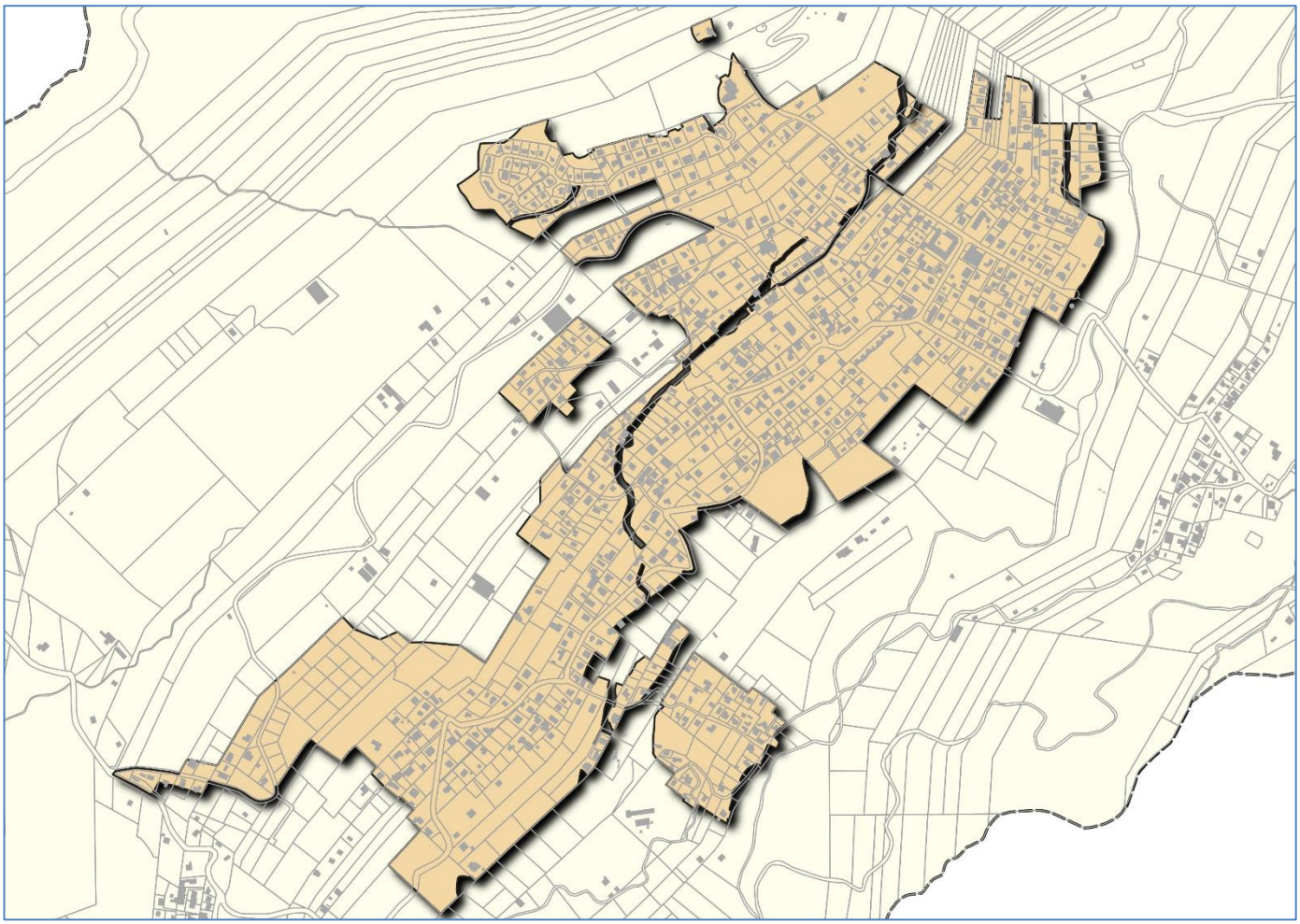
11.2 – Toitures pour les zones UA, UC et UD

Hormis pour les équipements d'intérêt collectif, les toitures terrasses sur plus de 40% de la toiture sont interdites.

Il est particulièrement recommandé :

- de réaliser des toitures à 4 pans sur les volumes principaux avec un minimum de 60% de pente,
- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires:
    - soit 15 à 30° et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
    - entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres.
- d'éviter la couleur blanche,
- en zones **UC** et **UD**, hors bourg du Tévelave identifié sur la carte ci-après, de choisir une couleur parmi la gamme des rouges, rouilles, gris clair ou sable,

En zones **UC** et **UD** du bourg du Tévelave identifié sur la carte ci-après, les constructions devront choisir une couleur parmi la gamme des rouges, bleu pigeon ou gris ardoise.



11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

La clôture sur rue doit être implantée en continuité de l'alignement défini par les clôtures voisines existantes sur le terrain contigu au projet. Lorsque le terrain contigu au projet ne comporte aucune clôture, la nouvelle clôture peut être implantée à l'alignement ou en retrait de la voie.

En plus des dispositions inscrites ci-après, il est particulièrement recommandé de solliciter le service gestionnaire pour les terrains jouxtant une route départementale afin de déterminer précisément le recul des clôtures.

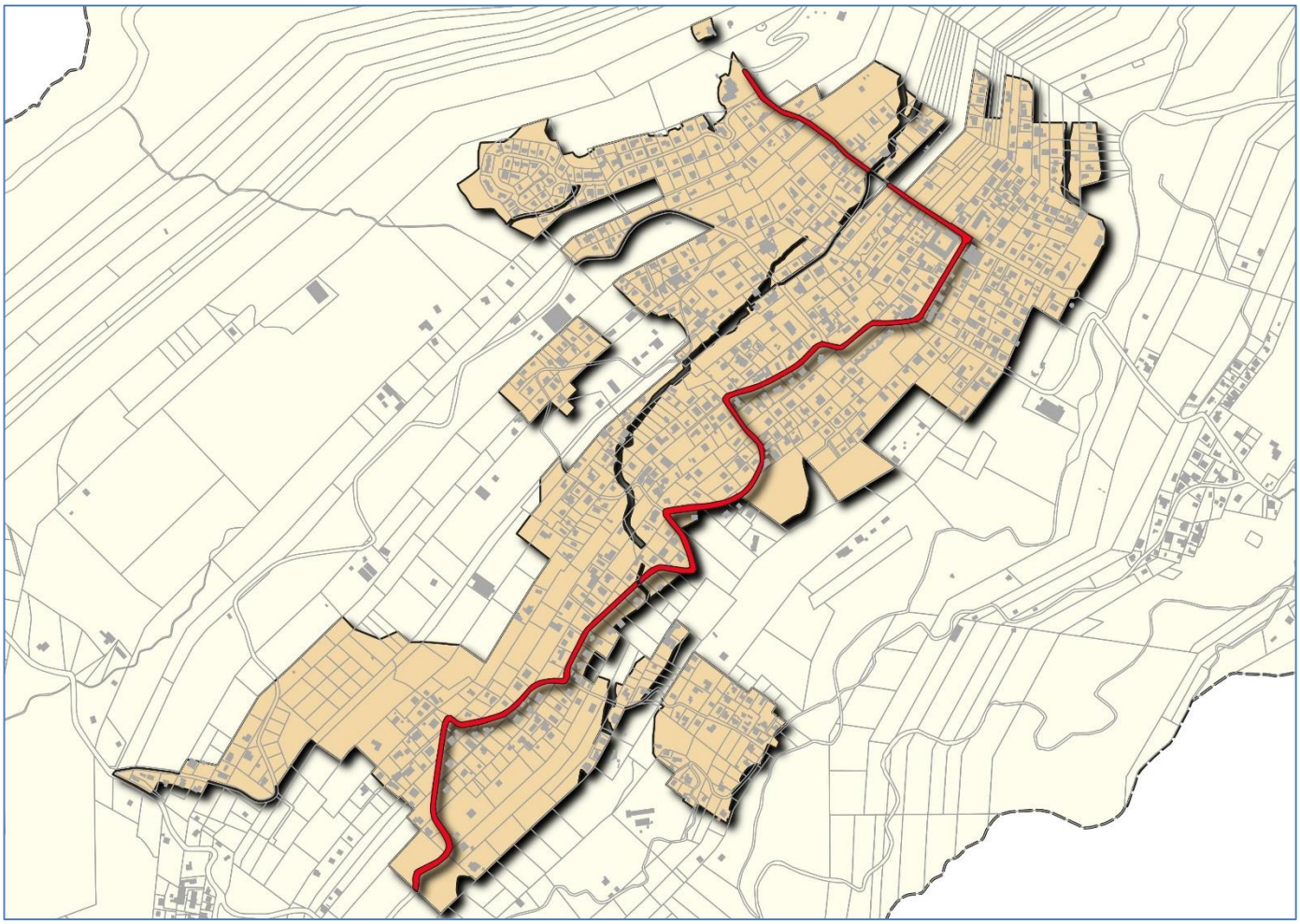
Dispositions spécifiques aux zones UA, UC et UD :

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

A l'exception du secteur **Uc1**, il est recommandé :

- de réaliser des clôtures de hauteur uniforme de 1,50 mètre sans excéder 2 mètres,
- de réaliser des clôtures en maçonneries ou végétalisées protégées par un couvre mur avec larmier,
- d'employer une grille peinte à barreau vertical simple sur mur bahut d'une hauteur de 0,5 mètre,
- en zone **UA** pour les équipements d'intérêt collectif, de réaliser des clôtures de haies vives doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0,5 mètre.

En zones **UC** et **UD**, la clôture sur rue des terrains situés au bourg du Tévelave et jouxtant la RD3 identifiée en rouge sur la carte ci-après, doit prévoir des murets à pierre sèche dans sa composition.



En secteur **Uc1**, il est imposé :

- soit de réaliser des haies vives arbustives n'excédant pas 2 mètres,
- soit de réaliser des clôtures en maçonnerie traditionnelle comprises entre 1,20 mètre et 1,60 mètre,
- soit d'employer une grille peinte à barreau vertical simple d'1,20 mètre maximum sur mur bahut d'une hauteur de 0,5 mètre,
- de réaliser des portails ou portillons en harmonie avec la clôture. L'emploi du métal devra être coordonné aux motifs de la grille.

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser les limites citées précédemment.

En zones **UC** et **UD**, pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, les clôtures peuvent dépasser toutes les limites citées précédemment sans excéder 3 mètres.

En zone **UA**, les balustres sont interdits.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

Dispositions spécifiques à la zone UB :

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale.

A l'exception des secteurs **UB4** et **UB5**, il est imposé :

- de réaliser des clôtures n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf pour les équipements publics pour lesquels cette norme est portée à 3 mètres.
- de réaliser des parties pleines n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur
- d'ajourer les parties supérieures

11.4 - Enseignes et façades commerciales

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

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

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

Tout dispositif de dimensions démesurées occultant la perception de l'immeuble est proscrit.

11.5 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE U 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.).

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m

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

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

12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur
Habitations	
Habitat Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1,5 place par logement. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par terrain, pour les lotissements de plus de 5 lots. Dans le cas d'opération d'habitat collectif, la norme 1,5 est ramenée à 1,25 place par logement ou une place par tranche de 35 m² de surface de plancher. La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue. Conformément à l'article R.111-25 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 surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
Commerces, services et bureaux	Minimum 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage
Activités artisanales	Minimum 30% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
Hébergement dans des résidences ou foyers avec service	1 place de stationnement minimum pour trois chambres
Hébergement hôtelier et restauration	1 place de stationnement minimum pour deux chambres 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue en cas d'hôtel-restaurant.
Pour les équipements de petite enfance et d'enseignement	5 places par crèche ou garderie 1 place par classe pour les établissements du premier et second degré 5 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
Pour les équipements sportifs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour celles supérieures à 500 m².
Pour les salles de spectacles et de réceptions	1 place de stationnement pour une capacité de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

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

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

ARTICLE U 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 et espaces perméables

Le terrain doit être traité en espace libre et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager sur au moins :

- En zone **UA** : 15% de la superficie totale de l'unité foncière
- En zone **UC** : 30% de l'unité foncière
- En zone **UD** : 40% de la superficie totale de l'unité foncière

En zones **UA**, **UC** et **UD**, au minimum 70% de la marge de recul entre la voie et la construction doivent être traités en espace libre et perméable.

En zones **UB** et secteurs **UB1**, **UB2** et **UB3** :

- au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable

- au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

En secteur **UB4** :

- au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable
- au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif sauf ceux visées à l'article UE 2.2.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier.
5. La création ou l'extension de carrières.

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

2.1 - Rappels

1. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article UE 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux, de services publics et d'équipements d'intérêt collectif sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
3. Les travaux d'extension limitée des constructions existantes régulièrement édifiées, même si elles ne sont pas autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 50m².
4. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent opérer un demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour être constructible, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu (création de bassins de rétentions, réalisation d'impluviums, réalisation de bassins, citernes, etc. ou d'ouvrages de dimensionnement limitant le débit et provoquant des débordements contrôlés). Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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

- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou 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, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 lots. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article UE 6. 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 deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit au moins être égale à 5 mètres.

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative avec un terrain situé dans une zone urbaine (UA et UB) ou à urbaniser (AU) non dédiée à l'activité économique de production.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou 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. La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 13 mètres au faitage.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

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

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

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 implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

11.4 - Publicités et enseignes

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

11.5 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

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

12.1 - Définition

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

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

12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Normes minimales de stationnements arrondi à l'entier supérieur
Commerces	100% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage
Locaux de stockage sans activité commerciale	1 place de stationnement pour 2 emplois
Equipements publics et d'intérêt collectif	2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes
Autres activités	50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage

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

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

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

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

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONES AUindicée

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

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

ARTICLE AUINDICEE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

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

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

2.1 - Rappels

Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. Respecter les densités suivantes :
   - en zones **AUa et AUc**, 30 logements par hectare,
   - en zones **AUd**, 20 logements par hectare.

   Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone. Pour les projets ne résultant pas de la destination d'habitation, l'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

ARTICLE AUINDICEE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUINDICEE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE AUINDICEE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AUec

Cette zone correspond à l'ancienne ZAC du bas du Tévelave. Elle couvre des espaces réservés à l'urbanisation future destinés à accueillir des activités économiques à vocation commerciale, de services, de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution ainsi que les activités de recherche, de formation, d'enseignement et d'hôtellerie.

ARTICLE AUEC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage.
3. La création ou l'extension de carrières.

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

2.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Les constructions à destination d'activités, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux, de services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent opérer un demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour être constructible, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu (création de bassins de rétentions, réalisation d'impluviums, réalisation de bassins, citernes, etc. ou d'ouvrages de dimensionnement limitant le débit et provoquant des débordements contrôlés). Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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

- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE AUEC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 lots. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article AUec 6. 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 deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit au moins être égale à 5 mètres.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

ARTICLE AUEC 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. La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

ARTICLE AUEC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUEC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 13 mètres au faitage.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

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

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

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 implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

11.4 - Publicités et enseignes

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

11.5 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

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

12.1 - Définition

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

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

12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Normes minimales de stationnements arrondi à l'entier supérieur
Commerces, services et bureaux	Minimum 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage
Activités artisanales	Minimum 30% de la surface de plancher de l'établissement avec au moins une place
Hébergement hôtelier et restauration	1 place de stationnement minimum pour deux chambres 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue en cas d'hôtel-restaurant.
Equipements publics et d'intérêt collectif	2 places de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes
Pour les salles de spectacles et de réceptions	1 place de stationnement pour une capacité de 10 personnes.

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

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

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

ARTICLE AUEC 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 et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUEC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE AUEC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AUt

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future pour la réalisation d'équipements touristiques et de loisirs. 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.

ARTICLE AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de ceux visés à l'article AUT 2.

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

2.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
3. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme (restauration, bar, spa, thalasso, points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. 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 dans la limite de surface de 50 m² d'emprise au sol.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 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, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent opérer un demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

Pour être constructible, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu (création de bassins de rétentions, réalisation d'impluviums, réalisation de bassins, citernes, etc. ou d'ouvrages de dimensionnement limitant le débit et provoquant des débordements contrôlés). Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

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

- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE AUT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

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

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 lots. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article AUT 6. 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 une ou deux limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 20 mètres.

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, doit être au minimum de 3 mètres.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

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

ARTICLE AUT 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. La distance séparant deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3 mètres.

8.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

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

ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,

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

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

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

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

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

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 de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardeaux, clin), les menuiseries en bois devant être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies.

- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes …), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

11.2 - Toitures

Il est particulièrement recommandé :

- de réaliser des toitures à 4 pans sur les volumes principaux avec un minimum de 60% de pente,
- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'éviter la couleur blanche,
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires:
  - soit 15 à 30° et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,
  - entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est au-dessus de la cote 400 mètres.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement pour lesquels aucune autorisation préalable n'est requise.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

Il est recommandé :

- de réaliser des clôtures de hauteur uniforme de 1,50 mètre sans excéder 2 mètres,
- de réaliser des clôtures en maçonneries ou végétalisées protégées par un couvre mur avec larmier,
- d'employer une grille peinte à barreau vertical simple sur mur bahut d'une hauteur de 0,5 mètre.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

11.4 - Publicités et enseignes

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

11.5 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.6 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.7 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

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

12.1 - Définition

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

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

12.2 - Normes de stationnement

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

Catégories	Normes minimales de stationnements arrondi à l'entier supérieur
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et salle de restaurant	1 place de stationnement minimum pour deux chambres 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant La norme produisant le plus de places de stationnement devra être retenue en cas d'hôtel-restaurant.

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

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

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible et sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues avec un nombre d'emplacements qui doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE AUT 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 et espaces perméables

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUT 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

ARTICLE AUT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AUs

*Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future dont les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone ne garantissent pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. Répondant aux mêmes logiques, la zone **AUes** est une zone stricte dédiée à l'activité économique de production.*

ARTICLE AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux à l'exception de ceux visés à l'article AUs 2.

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

En attendant la réalisation d'études préalables devant déterminer un programme d'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation de la zone conditionnée à une modification du PLU, sont admises les occupations et utilisations du sol respectant 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 répondant aux besoins de l'urbanisation future.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m^2 de de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AUS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE AUS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AUS 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUS 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (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.

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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.
5. Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l''environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A 2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

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

2.1 - Rappels

1. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
2. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :

1. Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. Dans le cas de bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées soumises à enregistrement ou déclaration, conformément aux dispositions du code de l'environnement, la justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de la déclaration devra être fournie dans le respect de la réglementation en vigueur. Les bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental devront se soumettre aux prescriptions prévues par ce dernier. Dans ce cas, un plan d'épandage doit être fourni.
2. Les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés dans la zone doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. Les mesures compensatoires sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Le dispositif doit être proportionné au projet et à la sensibilité des milieux.
3. Les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils n'engendrent pas la destruction ou une menace pour les espèces patrimoniales existantes.
4. La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont autorisés les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Logement et extensions des habitations existantes :

5. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants régulièrement édifiés sont admis sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m² de surface de plancher. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité explicitées par ailleurs permettront d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.
6. La construction à usage d'habitation dans la limite maximum de 150 m² de surface de plancher, 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.

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

7. Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est limité à 100 m² de surface de plancher.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

8. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole.
9. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
10. Les constructions identifiées dans les documents graphiques comme bâtiments susceptibles de changer de destination peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

11. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

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

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres.

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.

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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.

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 lots. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article A 6. 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 doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, de 5 mètres minimum.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.
- R+C

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3,50 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.),
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

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

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

Les bâtiments techniques agricoles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans leur environnement et permettre une préservation contre les nuisances.

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.

11.2 - Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

11.4 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, 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.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 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 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres à préserver localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 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.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les bâtiments d'élevage doivent faire l'objet d'un écran végétal, composée d'une haie, d'un alignement d'arbres ou de tout autre composition végétale, favorisant l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement et permettant une préservation contre les nuisances.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

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

Il existe quatre secteurs spécifiques :

Le secteur Nli, correspondant aux espaces remarquables du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.

Le secteur Npnr, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale,

Le secteur Nr, correspondant aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques hors cœur du parc national de la Réunion,

Le secteur Nto, où les constructions à vocation touristique et/ou de loisirs peuvent être autorisées à la Pointe des Avirons à Bois-Blanc et sur le quartier du Tévelave.

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.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain ou de submersion marine/recul du trait de côte délimités par les zonages règlementaires des Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral, le règlement de ces Plans de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article N2.2., sont interdits toutes les constructions, ouvrages et travaux.

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

2.1 - Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

1. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations notamment indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie, les constructions légères à usage touristique... ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion délivrée après avis de son Conseil Scientifique, conformément à l'article L.331-4 du code de l'Environnement, peuvent être admis.

2. Dans le secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.121-24, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

      - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
      - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
      - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

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

   f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

   Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) et les réfections et extensions prévues au c) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

3. A l'exception du secteur **Nr**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

4. A l'exception des secteurs **Npnr** et **Nr**, l'extension des bâtiments d'habitation existants régulièrement édifiés sont admis sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 150 m² de surface de plancher.

La valorisation touristique des espaces naturels :

5. 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, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, poste de secours, sanitaire publics etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

6. Dans le secteur **Nto**, les constructions destinées à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme, dont l'hébergement touristique, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, gardiennage, restauration...). Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer, ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. La surface de plancher totale admise est de 60 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 120 m² par unité foncière.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

7. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le Plan de Prévention des Risques ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.

8. A l'exception du secteur **Npnr**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole. Dans le secteur **Nr**, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liées à l'exploitation ou la valorisation d'une ressource d'alimentation en eau potable sont autorisées.

9. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la sécurité, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au

fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

10. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain ou d'un aléa de submersion marine et/ou recul du trait de côte.

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

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès.

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

3.3 - Voirie

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

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.

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant.

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Exception

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent plus de 5 lots. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article N 6. 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 doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, de 5 mètres minimum.

7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées :

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

- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles, architecturales ou de sécurité l'imposent.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur est la dimension verticale d'une façade calculée au droit de la construction et qui inclura la hauteur des déblais et remblais, conformément aux croquis insérés dans les annexes du règlement.

La hauteur des constructions est règlementée :

- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'au faitage, ouvrages ou édicules techniques inclus ;
- par la hauteur maximale de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.
- R+0

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3,50 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (hangars, silos, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.),
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent,
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

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

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. En outre, il convient de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires.

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.

Conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, l'édification de murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres est soumise à déclaration préalable, à l'exception des murs de soutènement.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.

11.4 – Adaptation au sol

Une construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse ; une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs. C'est un principe de respect de la topographie naturelle pour maintenir une certaine perméabilité, pour ne pas modifier l'écoulement des eaux pluviales, conserver la stabilité du terrain d'assiette, et modérer l'impact d'une construction dans un paysage. Les ouvrages de soutènement appropriés dépendent de la nature du sous-sol et de la proportion d'un terrassement par rapport au bâtiment : un terrain peut être nivelé en terrasses ou plateformes retenues par des murets, murs ou talus.

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes :

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

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

12.1 - Définition

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

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE 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 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable, comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

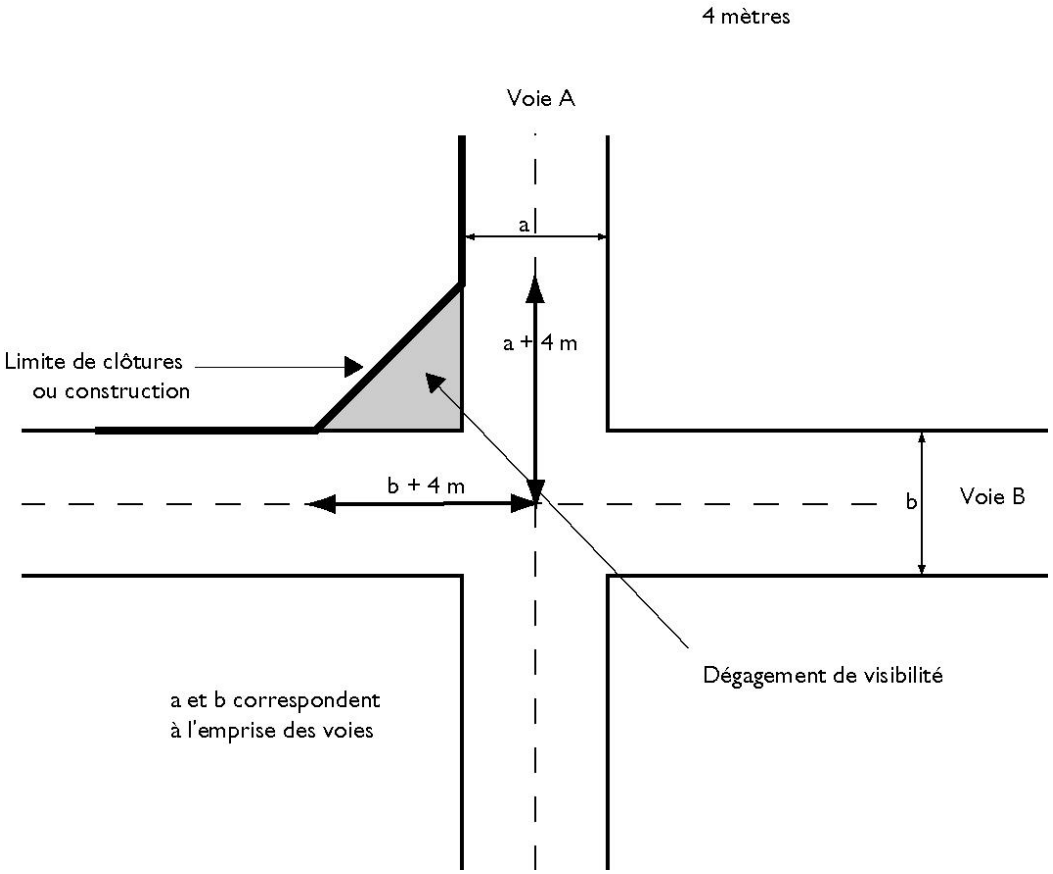
ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

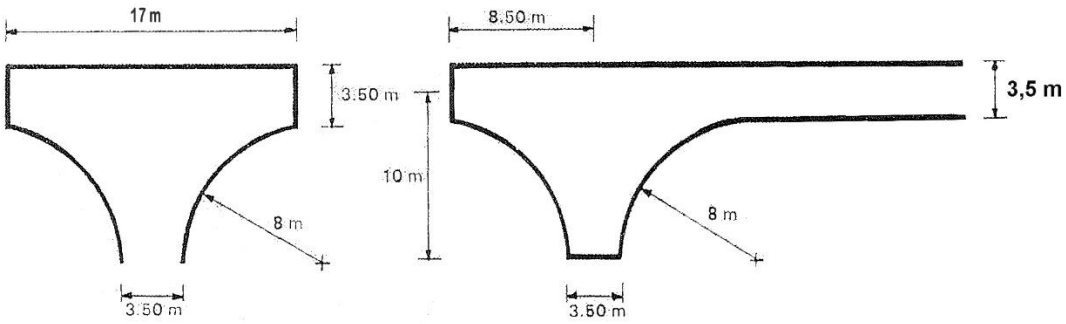
DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

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



AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE (ARTICLE 3)

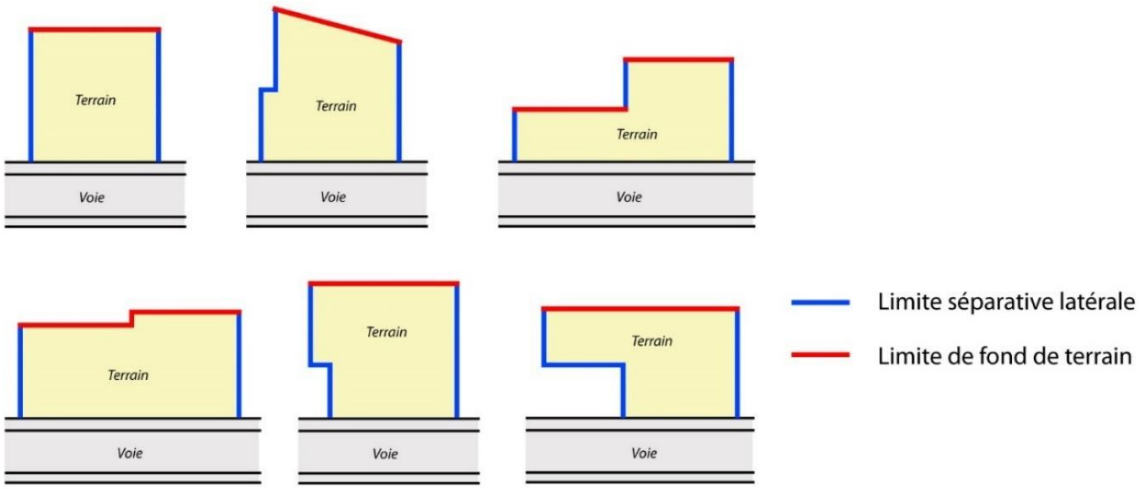
Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent opérer un demi-tour.



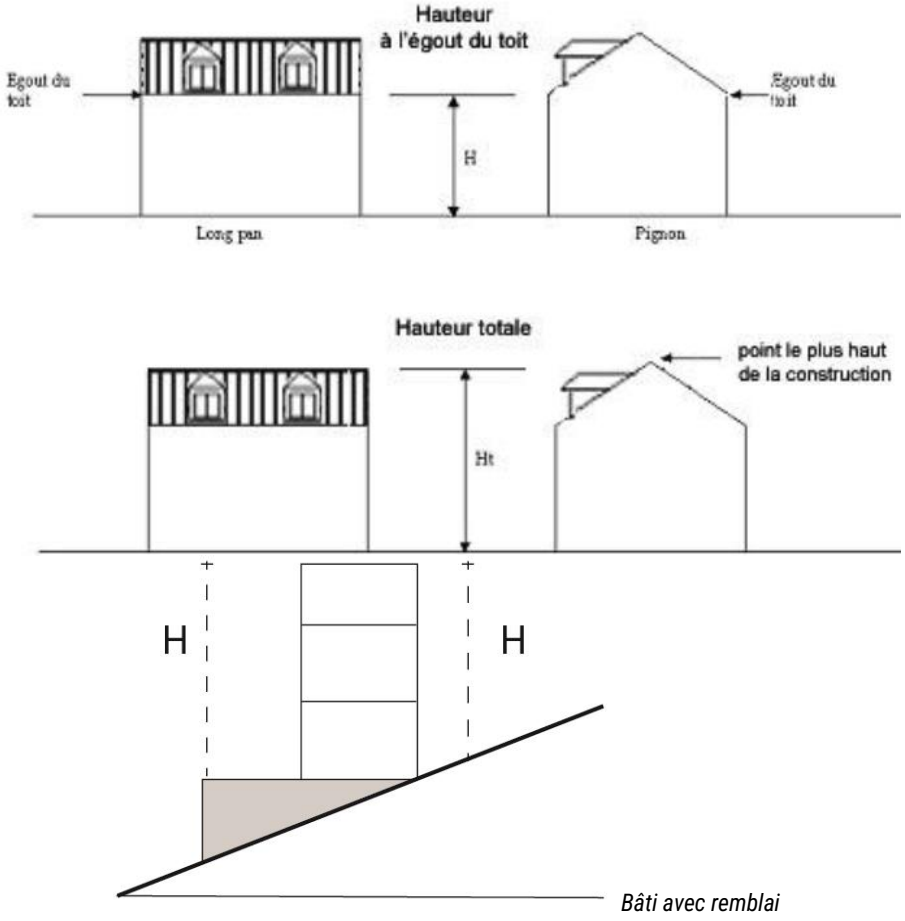
LES LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PROPRIETE (ARTICLE 7)

Il existe deux types de limites séparatives :

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

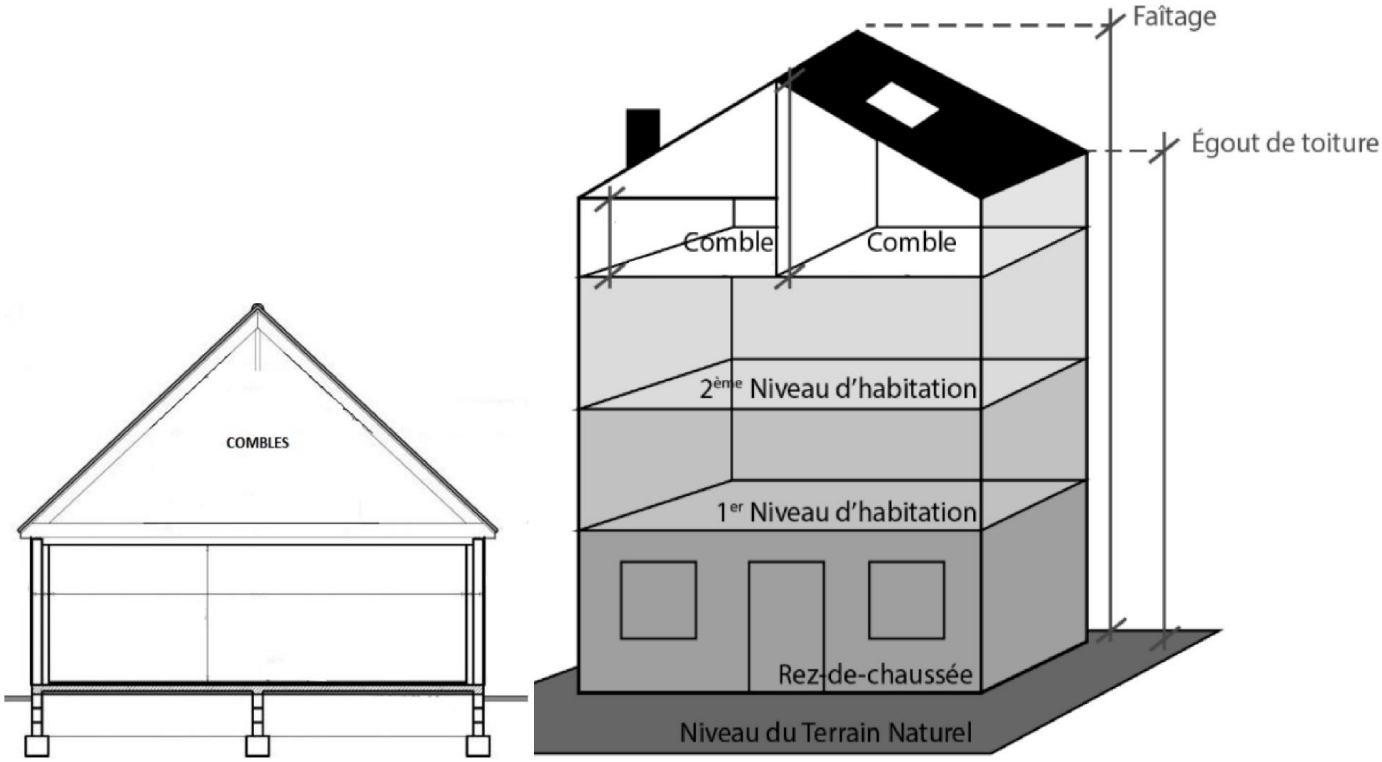


HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)



LES COMBLES

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



GLOSSAIRE

Acrotère : bandeau périphérique qui entoure une toiture. Elément d'une façade situé au-dessus du niveau bas de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.

Dépendance : constitue une dépendance, toute construction autre que la construction principale (garage, appentis, serre, abri de jardin, etc.) à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Espace perméable : une surface perméable est une surface qui permet la percolation de l'eau dans le sol sous-jacent. Les surfaces perméables comprennent l'herbe, le paillis de couverture de sol, les zones plantées, les toits végétalisés, le pavage perméable ainsi que la surface du lot couvert par des porches et des terrasses érigés sur des fondations de piliers qui maintiennent la perméabilité à l'eau.

Hauteurs : sauf indication spécifique, la hauteur maximum des constructions doit être calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant la construction, au point de référence pris sur la médiane des façades concernées.

Hauteur à l'égout du toit : elle est mesurée à l'égout des toitures (c'est-à-dire sur la ligne de rupture de pente), ou mesurée à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Faîtage : arête d'un toit, sommet de la toiture d'un bâtiment

Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe.

Unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.