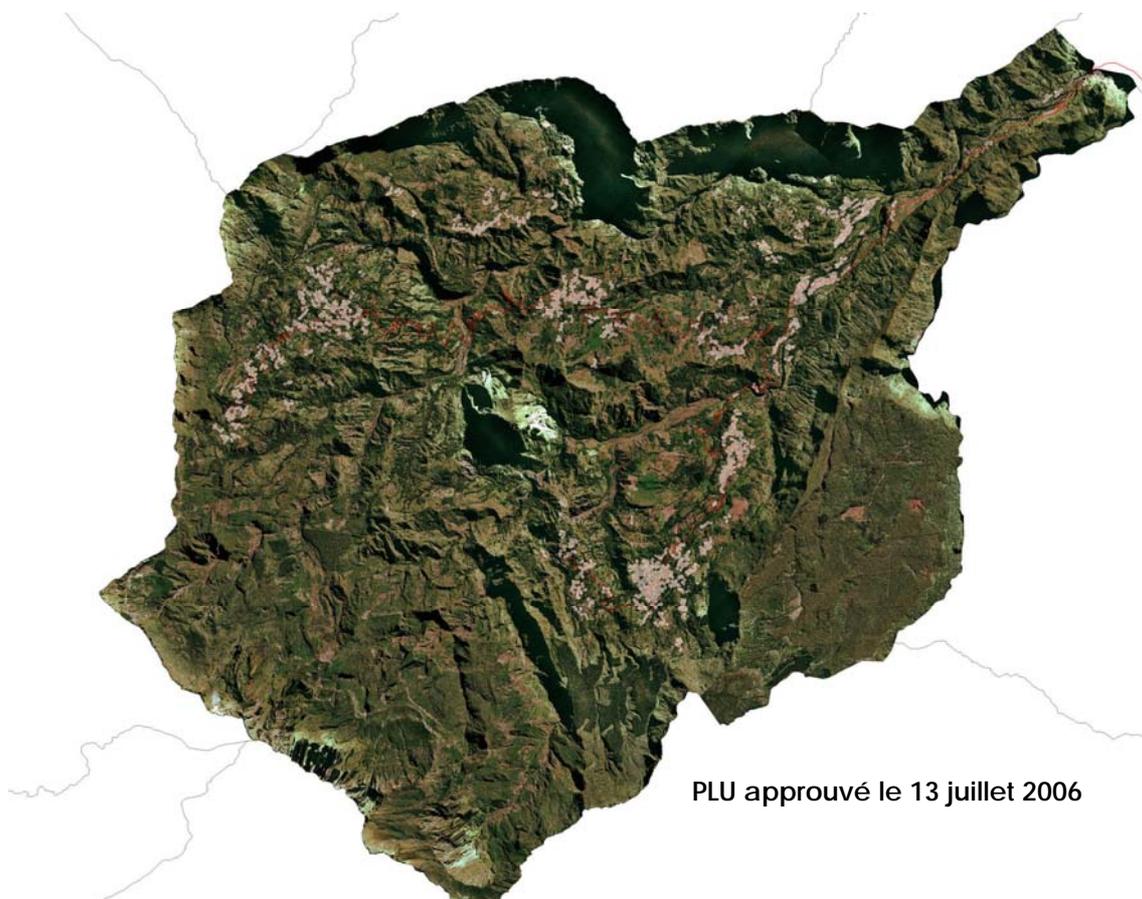


Commune de Salazie

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



PLU approuvé le 13 juillet 2006



codra

CODRA
36, rue de la République
97400 SAINT-DENIS
Tel : 02.62.21.37.20
Fax : 02.62.21.77.88
Email : codra.oi@wanadoo.fr

Ville de Salazie
75, rue Georges Pompidou
97433 SALAZIE
Tel : 02.62.47.58.00
Fax : 02.62.47.60.06



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	22
ZONE UE.....	34
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE AU ST	44
ZONE AU ^{INDICEE}	49
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
ZONE A.....	54
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
ZONE N.....	64
ANNEXE	72

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

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

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

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

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

- des zones U et AU du PLU de Salazie à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain au bénéfice de la commune défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut préempter dans le cadre notamment des périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé, des espaces naturels sensibles, etc.,
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

4 - La réciprocité d'implantation des constructions

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Il existe à Salazie trois types de zones urbaines, pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- la zone **Ua** correspond aux lieux de centralité de Salazie. Il s'agit uniquement du Centre ville, de Mare à Vielle Place et de Grand Ilet. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif. Il existe un secteur **Ua1**, couvrant le centre d'Hell Bourg, dans lequel certaines dispositions sont plus restrictives afin de conserver le caractère patrimonial et architectural de ce quartier.

- la zone **Ub** couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Salazie. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une densification harmonieuse du tissu urbain traditionnel.
- la zone **Ue** couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit des zones d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale.

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

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

Il existe à Salazie plusieurs zones à urbaniser :

- la zone **AUste** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. Il existe un secteur **AUste** dont les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont similaires mais qui est destiné à accueillir des activités économiques.
- la zone **AU indicée** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les orientations d'aménagement figurant aux documents graphiques du PLU. Il existe un secteur **AUe1** destiné à accueillir des activités touristiques.

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

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

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

Il existe à Salazie une zone agricole (zone **A**), pouvant comporter deux secteurs spécifiques :

- le secteur **Ael** correspondant à la zone occupée par certains bâtiments d'élevage de Grand Ilet.
- le secteur **Astep** correspondant correspondant au site d'implantation de la station d'épuration des effluents d'élevage et à une partie des surfaces d'épandage associées nécessaires..

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

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

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

Il existe à Salazie une zone naturelle (zone **N**), pouvant comporter deux secteurs spécifiques :

- le secteur **Nci** correspondant aux sites destinés à accueillir des cimetières.
- le secteur **Nto** correspondant aux sites destinés à accueillir une fréquentation touristique et de loisirs.

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

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

Pour les emplacements réservés destinés à accueillir des opérations de logements aidés (n°2, 10 et 15), il conviendra de respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare avec un souci de mixité.

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

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

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

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

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

8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels conformément au Plan de Prévention des Risques en vigueur

Le plan local d'urbanisme délimite dans son plan de zonage trois catégories de zones d'aléa reprenant l'ensemble des catégories de zones identifiées au plan de prévention des risques naturels approuvé le 9 mars 2005 :

- R1 : Règlement de la zone d'aléa élevé à très élevé - Rouge n°1 (fiche n° 2)
- R2 : Règlement de la zone d'aléa moyen - Rouge n°2 (fiche n° 3)
- B : Règlement de la zone d'aléa faible à modéré - Bleue (fiche n° 4)

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

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Cette zone correspond aux lieux de centralité de Salazie. Il s'agit uniquement du centre ville, de Mare à Vielle Place et de Grand Ilet. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

*Il existe un secteur **Ua1**, couvrant le centre d'Hell Bourg, dans lequel certaines dispositions sont plus restrictives afin de conserver le caractère patrimonial et architectural de ce quartier*

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. Les constructions à usage d'activités, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles prévues à l'article Ua 2.
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activités, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen délimité aux documents graphiques, la reconstruction est autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens, de ne pas augmenter la population exposée, et que la destruction ne soit pas due à un phénomène naturel.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle comportant un rejet d'eaux usées ou d'eaux vannes 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur. Dans le cas contraire, le permis de construire pourra être refusé conformément aux dispositions de la loi sur l'Eau.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements. L'ensemble des prescriptions concernant l'assainissement pluvial doit respecter les dispositions des articles L.640, 641 et 680 du code civil.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, le recul minimum est de 3 mètres, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la voie.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) par rapport au nu des façades implantées à l'alignement sur voies et espaces publics, situées en dessous de 3,50 mètres de hauteur, aucun débord n'est autorisé. Par contre, au dessus de 3,50 mètres de hauteur, les saillies peuvent être admises sur un débord maximum de 1 mètre,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) sur un débord maximum de 1 mètre par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées, sur les deux limites séparatives latérales, sur une seule ou en retrait. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions peuvent être implantées, sur la limite de fond de propriété ou en retrait. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, est de 3 mètres minimum. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la construction doit jouxter la limite. Les retraits sont admis sous réserve de respecter la règle $L = H / 2$, avec un recul minimum de 3 mètres. Aucun ouvrant d'aucune sorte n'est toléré le long de cette limite (les eaux de toiture ne doivent pas être rejetées sur fonds voisins).

7.4 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) sur un débord maximum de 1 mètre par rapport au nu des façades,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

- 5 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales (c'est-à-dire affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail),
- 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas de baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales.

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée sous réserve de respecter les dispositions des articles Ua 4.2, Ua 5.2 et Ua 13.1.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel délimité aux documents graphiques, le niveau inférieur du premier plancher habitable d'une construction doit être protégé de l'eau par des mesures appropriées (surélévation, pilotis, etc.). Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur **Ua1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans dépasser R+1.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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

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

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

11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux apparents doivent être sous forme de bardeaux ou planchéage horizontal, ou en tôle plane. Le planchéage de bois et la tôle doivent être peints ou éventuellement teintés ou vernis de couleur sombre.

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

11.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter des proportions à dominante verticale ainsi qu'une composition symétrique sur la façade principale.

Dans le secteur **Ua1**, les huisseries (montants de fenêtre, cadres de porte, etc.) doivent être peints en couleurs selon le RAL. Les volets doivent obligatoirement être en bois avec une forme traditionnelle.

11.3 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti. Par ailleurs, la pente théorique des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30% et 120%.

Dans le secteur **Ua1**, les toitures doivent être en bardeaux de bois, en tôles ou zinc. Les tôles doivent obligatoirement être peintes ou enduites d'une couleur (rouge, rouille, bleu, vert, etc.). Les couleurs blanc, beige, gris clair et tous leurs dérivés sont interdits en toiture.

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

11.4 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,30 mètres et doivent être composées :

- soit de clôture en claire voie ou fer forgé,
- soit d'élément en claire voie ou fer forgé posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 1,20 mètre.

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

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

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m², y compris le cheminement d'aménée soit une aire de 3x5 mètres environ.

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Pour les équipements publics (salle de réunion, salle de spectacle, terrain de sports, etc.) : 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes ainsi que 2 places de bus pour une capacité d'accueil de 100 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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin, conformément aux articles 671 et 672 du code civil.

Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives.

Au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable (hors espace concerné par l'assainissement individuel) comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire.

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

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ub

Cette zone couvre la majorité des espaces urbains agglomérés de Salazie. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une densification harmonieuse du tissu urbain traditionnel.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
3. Les constructions et installations nouvelles à vocation artisanale dont la surface de stockage excède la surface de vente sise sur le terrain d'assiette.
4. Les constructions à usage d'activités, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles prévues à l'article Ub 2.
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les travaux d'amélioration ou d'extension des activités existantes soumises ou non au régime des installations classées, lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'activités, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen délimité aux documents graphiques, la reconstruction est autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens, de ne pas augmenter la population exposée, et que la destruction ne soit pas due à un phénomène naturel.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle comportant un rejet d'eaux usées ou d'eaux vannes 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur. Dans le cas contraire, le permis de construire pourra être refusé conformément aux dispositions de la loi sur l'Eau.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements. L'ensemble des prescriptions concernant l'assainissement pluvial doit respecter les dispositions des articles L.640, 641 et 680 du code civil.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un recul minimal de 3 mètres, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de la voie.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) sur un débord maximum de 1 mètre par rapport au nu des façades,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, si la façade de l'unité foncière contiguë à la voie est inférieure à 10 mètres.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum. Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la construction doit jouxter rigoureusement la limite, sans retrait ni ouvrant d'aucune sorte (les eaux de toiture ne doivent pas être rejetée sur fonds voisins).

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de propriété dès lors que le bâti contigu à cette limite n'excède pas 4 mètres de hauteur absolue sur une profondeur de 10 mètres comptée de tout point de la limite de fond de propriété. En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, est de 3 mètres minimum.

7.4 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) sur un débord maximum de 1 mètre par rapport au nu des façades,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- pour les transformateurs qui doivent néanmoins respecter une marge de retrait d'un mètre minimum,

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

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

- 5 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales (c'est-à-dire affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail),
- 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas de baies ou fenêtres assurant l'éclairage des pièces principales.

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée sous réserve de respecter les dispositions des articles Ub 4.2, Ub 5.2 et Ub 13.1.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel délimité aux documents graphiques, le niveau inférieur du premier plancher habitable d'une construction doit être protégé de l'eau par des mesures appropriées (surélévation, pilotis, etc.). Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

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

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

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

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

11.1 - Façades

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

Les façades de béton, de tôle ou de bois doivent obligatoirement être peintes ou enduites, de préférence avec des couleurs autres que blanc ou beige.

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

11.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter des proportions à dominante verticale ainsi qu'une composition symétrique sur la façade principale.

11.3 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti. Par ailleurs, la pente théorique des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30% et 120%.

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

11.4 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,30 mètres et doivent être composées :

- soit de clôture en claire voie ou fer forgé,
- soit d'élément en claire voie ou fer forgé posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 1,20 mètre.

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

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

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m², y compris le cheminement d'aménée soit une aire de 3x5 mètres environ.

Conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors œuvre nette dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
4. Pour les équipements d'enseignement : 1,5 place par classe pour les établissements du premier et second degré ; 25 places de stationnement pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et pour adultes.
5. Pour les équipements publics (salle de réunion, salle de spectacle, terrain de sports, etc.) : 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 10 personnes ainsi que 2 places de bus pour une capacité d'accueil de 100 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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin, conformément aux articles 671 et 672 du code civil.

Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives.

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable (hors espace concerné par l'assainissement individuel) comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire.

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

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ue

Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit des zones d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale.

*Il existe un secteur **Ue1** (correspondant à la zone AUe1), destiné à accueillir des activités touristiques.*

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
3. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article Ue 2.2, ainsi que ceux suivants :

1. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Ue 2.2.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtellerie, sauf en secteur **Ue1**.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
2. Les constructions à usage à usage industriel, artisanal, tertiaire, commercial et d'entreposage.
4. Dans le secteur **Ue1**, les constructions, ouvrages et travaux à vocation touristique et de loisirs ainsi que les constructions à usage d'hôtellerie.
3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen délimité aux documents graphiques, la reconstruction est autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens, de ne pas augmenter la population exposée, et que la destruction ne soit pas due à un phénomène naturel.
6. 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.
7. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle comportant un rejet d'eaux usées ou d'eaux vannes 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur. Dans le cas contraire, le permis de construire pourra être refusé conformément aux dispositions de la loi sur l'Eau.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements. L'ensemble des prescriptions concernant l'assainissement pluvial doit respecter les dispositions des articles L.640, 641 et 680 du code civil.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

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

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un recul minimal de 3 mètres.

6.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Règle générale

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

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

7.2 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et les transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

8.3 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée sous réserve de respecter les dispositions des articles Ue 4.2, Ue 5.2 et Ue 13.1.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux. Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel délimité aux documents graphiques, le niveau inférieur du premier plancher habitable d'une construction doit être protégé de l'eau par des mesures appropriées (surélévation, pilotis, etc.). Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain comportant une pente supérieure à 10%, il est toléré 1 mètre de plus sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,

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

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

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.

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

11.3 - Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2,30 mètres et doivent être composées :

- soit de clôture en claire voie ou fer forgé,
- soit d'élément en claire voie ou fer forgé posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 1,20 mètre.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

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

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m², y compris le cheminement d'aménée soit une aire de 3x5 mètres environ.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues 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 :

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier supérieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 75% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
5. Dans le secteur **Ue1**, pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

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 cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

13.1 - Espaces libres

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin, conformément aux articles 671 et 672 du code civil.

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable (hors espace concerné par l'assainissement individuel) comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire.

Des haies vives ou un rideau d'arbres à large frondaison et d'une hauteur minimale de 2,50 mètres à la plantation doivent être plantés dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (**Ua** et **Ub**) ou à urbaniser à destination principale d'habitat. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE AUst

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

*Il existe un secteur **AUste** dont les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont similaires mais qui est destiné à accueillir des activités économiques.*

ARTICLE AUst 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

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

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires ou d'habitabilité.
2. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. 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.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AUst 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

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

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

Sans objet.

ARTICLE AUst 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUst 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 6 mètres.

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

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

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

Sans objet.

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

13.1 - Eléments de paysage à préserver

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

13.2 - Plantations

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

ARTICLE AUst 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est nul à l'exception des travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité limités à 20 m² de SHON réalisés sur des constructions existantes, sous réserve du respect des prescriptions du PPR.

ZONE AU_{indicée}

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

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **Ua** pour **AUa** ou **Ub** pour **AUb**... etc. Il est également indispensable de respecter les éventuelles orientations d'aménagement figurant aux documents graphiques du PLU.*

ARTICLE AU_{INDICEE} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

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

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes de desserte figurant aux documents graphiques du PLU.
2. Respecter au minimum une densité de 15 logements par hectare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

ZONE A

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

*Il existe un secteur **Ael** correspondant à la zone occupée par certains bâtiments d'élevage de Grand Illet.*

*Il existe un secteur **Astep** correspondant au site d'implantation de la station d'épuration des effluents d'élevage et à une partie des surfaces d'épandage associées nécessaires.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par rapport aux bâtiments d'élevage, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article A 2, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination d'une construction existante pour un usage non lié et nécessaire à une activité agricole.

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

2.1 - Rappels

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

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, bâtiment de production, de stockage et de vente de produits agricoles, etc.) sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire à une exploitation agricole (cf. définition en annexe).
2. Les activités soumises ou non au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement utiles à l'activité de production agricole et d'élevage. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur conformément à l'article L.111-3 du code rural.
3. A l'exception des secteurs **Ael** et **Astep**, une construction à usage d'habitation dans la limite maximum de 180 m² de SHOB, ainsi que les bâtiments, ouvrages et travaux à usage agricole sous réserve que leur implantation soit liée et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction des logements non liés à une exploitation agricole existants, dans la limite de la SHOB existante.
5. A l'exception du secteur **Astep**, les constructions, ouvrages et travaux à usage agro-touristique dès lors qu'ils sont le complément de revenu d'une exploitation agricole correspondant aux normes du schéma départemental des structures agricoles (locaux de vente de produits à la ferme, équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration). Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments à usage d'habitation existants de l'exploitation ou en extension de ces bâtiments existants.
6. Dans le secteur **Astep**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station d'épuration.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement exclusivement lié aux constructions autorisées dans la zone, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou

économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler, notamment pour la pratique des activités agricoles, et assurer une bonne intégration dans le site.

9. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

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

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions 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 largeur minimale de 3,50 mètres.

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle 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. A défaut, le permis de construire pourra être refusé.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle comportant un rejet d'eaux usées ou d'eaux vannes 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur. Dans le cas contraire, le permis de construire pourra être refusé conformément aux dispositions de la loi sur l'Eau.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements. L'ensemble des prescriptions concernant l'assainissement pluvial doit respecter les dispositions des articles L.640, 641 et 680 du code civil.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

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

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

6.2 - Règle générale

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

6.3 - Règle particulière

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation des ouvrages nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 5 mètres minimum.

7.2 - Règle particulière

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

- pour les dépendances, la possibilité d'être implantée en limite séparative est autorisée dès lors que le linéaire bâti contigu à la limite séparative n'excède pas 10 mètres,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les bâtiments d'élevage disposant d'un arrêté préfectoral de dérogation aux distances d'isolement dans le cadre de la démarche de mise aux normes des bâtiments d'élevage de Grand Ilet,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et des transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 3 mètres. Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

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

9.2 - Règle

Non réglementée sous réserve de respecter les dispositions des articles A 4.2, A 5.2 et A 13.1, à l'exception des dépendances qui ne peuvent excéder 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteur **Astep**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.3 - Règle particulière

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

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

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

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

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti.

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

11.3 - Clôtures

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

Les clôtures pleines sur toute la hauteur sont interdites.

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

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

12.1 - Définition

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

12.2 - Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature la construction.

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 - Éléments de paysage à préserver

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

13.2 - Plantations

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

13.3 - Espaces libres

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à usage d'habitation autorisées ne doivent pas dépasser 180 m² de SHOB.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, balance cannière, etc.), il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Cependant ceux-ci doivent être rigoureusement liés et justifiés à l'activité.

Les locaux de vente de produits de la ferme, les équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration, les activités touristiques, etc. sont autorisés pour un maximum de 3 bâtiments dans la limite totale de 150 m² de SHOB par unité foncière.

**TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

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

*Il existe un secteur **Nci** correspondant aux sites destinés à accueillir des cimetières.*

*Il existe un secteur **Nto** correspondant aux sites destinés à accueillir une fréquentation touristique et de loisirs.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.
4. Sur l'ensemble du territoire qu'il existe ou non un risque naturel délimité au document graphique du PLU, sont interdits :
 - tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient, aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages et soutènements inadaptés au contexte géologique),
 - les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée.

1.2 - Sont interdits

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

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis au régime d'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime d'autorisation prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
2. Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dans la limite totale de 150 m² de SHOB par unité foncière.
3. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, gardiennage, etc. dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et aménagement autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
6. En secteur **Nci**, les constructions, ouvrages et travaux liés au fonctionnement des cimetières.
7. En secteur **Nto**, les constructions, ouvrages et travaux destinés au tourisme et aux loisirs ainsi que les équipements qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (local technique, gardiennage, sanitaires, équipement public destiné à l'accueil du public, etc.) dès lors qu'ils respectent les prescriptions mentionnées par le plan de prévention des risques en vigueur dans la commune et annexé au présent plan.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

3.3 - Voirie

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

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

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage, etc.) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

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

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

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

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

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

6.2 - Règle générale

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

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

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de 5 mètres minimum.

7.2 - Règle particulière

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et des transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.3 - Règle particulière

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

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

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

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

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

11.3 - Clôtures

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

Les clôtures pleines sur toute la hauteur sont interdites.

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

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux environnants afin de favoriser leur intégration paysagère.

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

13.1 - Éléments de paysage à préserver

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

13.2 - Plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2,50 mètres, pour 4 places de stationnement.

13.3 - Espaces libres

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

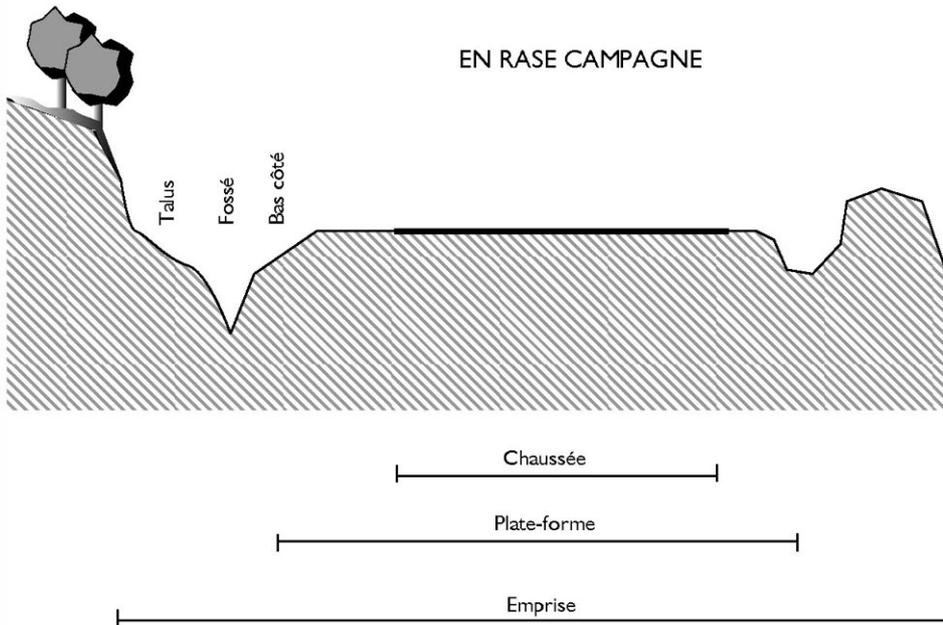
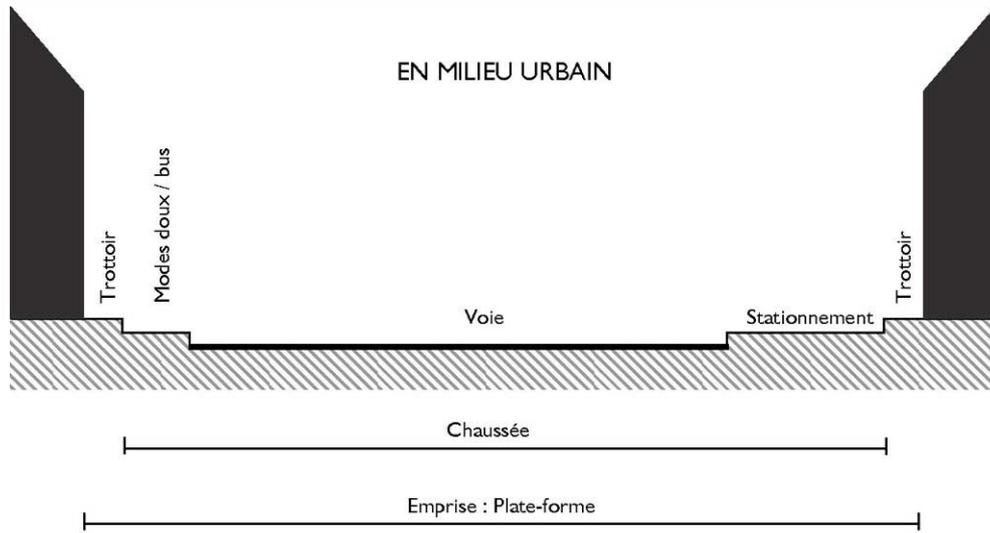
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite d'une SHOB totale de 150 m².

Dans le secteur **Nto**, les constructions, ouvrages et travaux destinés au tourisme et aux loisirs dans la limite totale de 150 m² de SHOB par unité foncière.

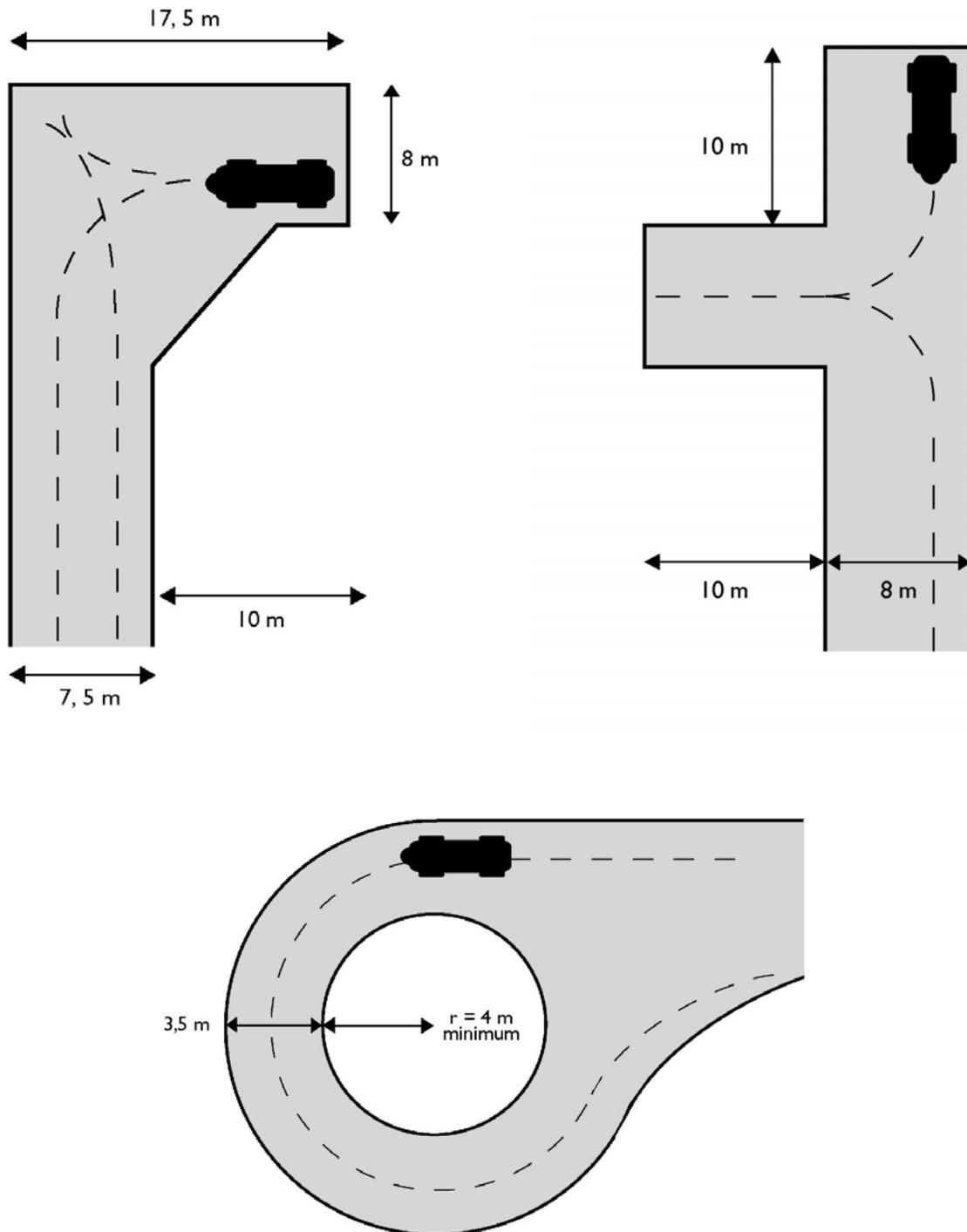
ANNEXE

DEFINITION DE L'EMPRISE DES VOIES



AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

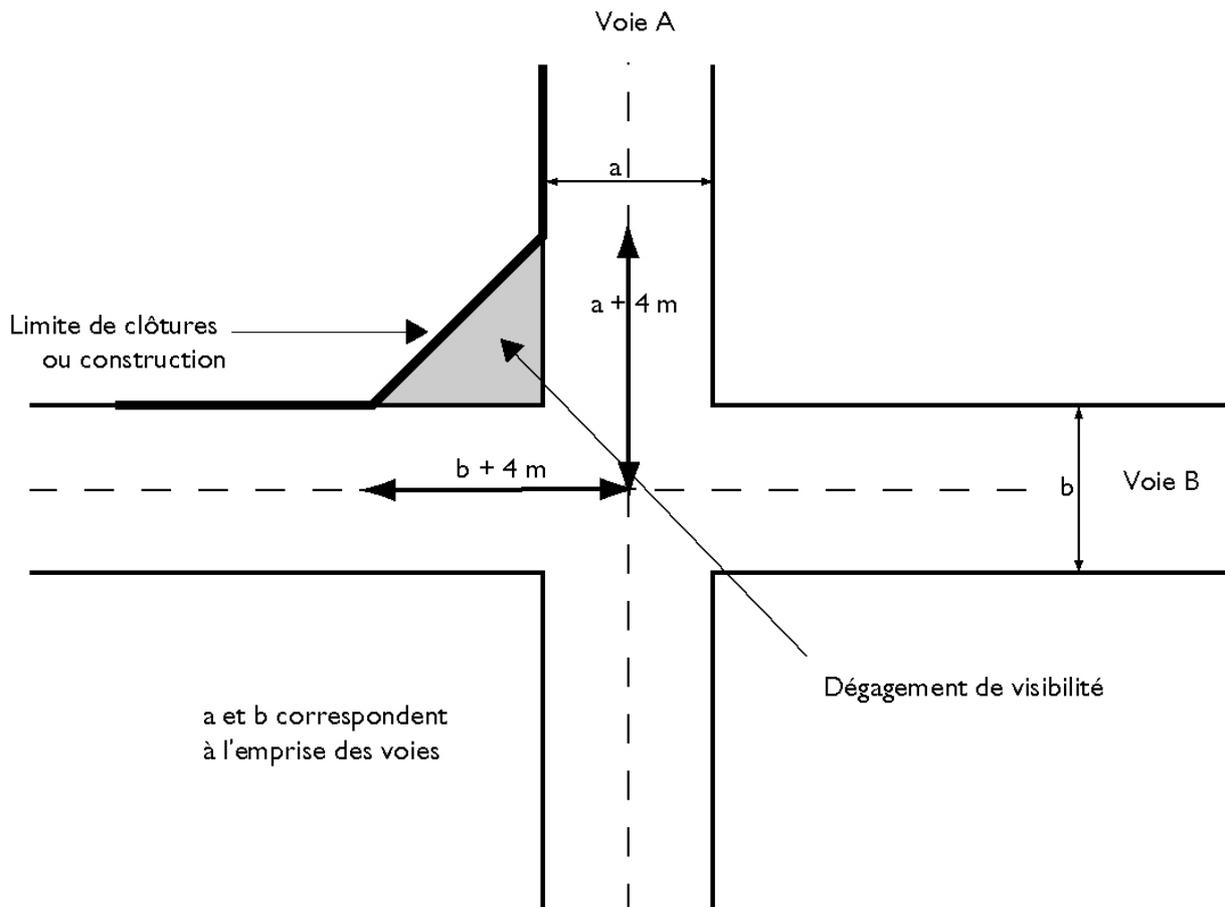
Les voies publiques ou privées de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.



DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

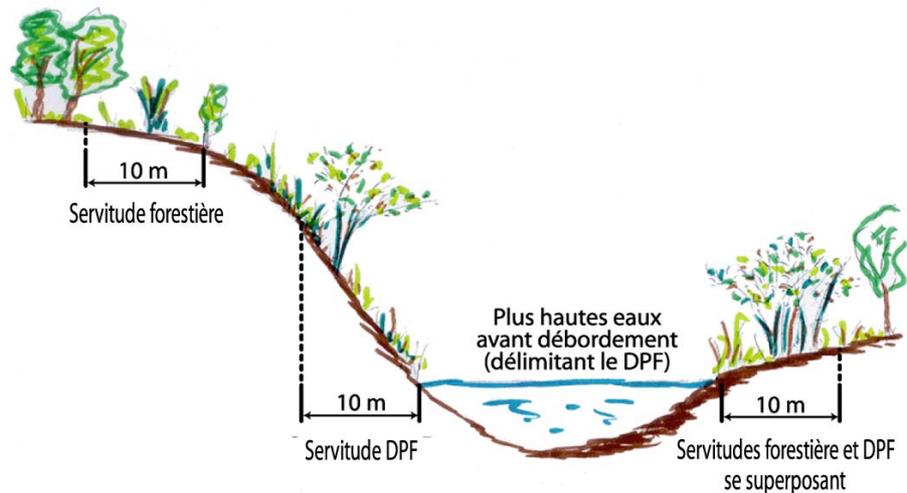
Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.

4 mètres



SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES RIVIERES

La servitude de passage hydraulique pour les opérations de gestion et d'entretien du domaine public fluvial interdit de construire et de clôturer sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la limite atteinte par les plus hautes eaux.



En application des articles L.363-1 et suivants et R.363-1 et suivants du code forestier, le défrichage des bois et forêts est interdit à la Réunion. Dans certains cas, l'Administration peut accorder des dérogations à ce principe général. Les demandes sont toutefois irrecevables (articles L.363-12 et R.363-7 du code forestier) notamment sur :

- les espaces boisés classés,
- les pentes d'encaissement des cirques, le sommet de ces mêmes pentes, les pitons, les mornes, au tiers de leur hauteur et 100 mètres au dessus des pentes d'encaissement,
- les abords des sources ou des captages d'eau dans un rayon de 100 mètres,
- les abords des réservoirs d'eau naturels (bassins, mares, étangs) sur une largeur minimale de 50 mètres à partir du niveau des plus hautes eaux,
- les bords des rivières ou ravines et de leurs affluents :
 - en l'absence d'encaissement, sur une largeur de 10 mètres de chaque côté à partir du niveau des plus hautes eaux,
 - dans le cas contraire, sur leurs pentes d'encaissement de plus de 50% et sur 10 mètres de part et d'autre de ces pentes.

DEFINITION DU VOCABULAIRE DE LA ZONE AGRICOLE

Selon l'article L.311-1 du code rural, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Ainsi, pour être reconnue une exploitation agricole doit remplir les critères suivants :

- être une unité économique viable conformément au Schéma Départemental des Structures Agricoles établi par arrêté préfectoral et pour l'élevage conformément aux seuils définissant les élevages non familiaux au Règlement Sanitaire Départemental,
- être dirigée par un exploitant à titre principal ou secondaire (ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de pré-retraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, ni cotisant solidaire), titulaire d'une autorisation d'exploiter les terrains de son exploitation.

Tout projet privé de construction sur l'emprise d'une exploitation agricole doit être motivé par son intérêt pour l'agriculture. Il doit être justifié au regard de la superficie d'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation.

Parmi les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole, on peut citer :

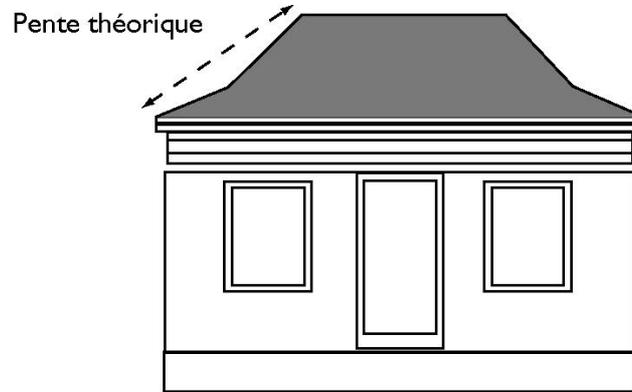
- les chambres et tables d'hôtes,
- les gîtes,
- les fermes auberge,
- les locaux de vente de produits de la ferme,
- les locaux pour la pratique d'activités touristiques, etc..

Ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

Est considéré comme gîte un meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, bien intégré dans l'architecture locale. Il suppose un accueil assuré par l'exploitant ou un membre de sa famille travaillant sur l'exploitation.

Les logements ne peuvent être destinés à loger que tout ou partie des personnes en activité sur l'exploitation agricole : chefs d'exploitation, co-exploitants, salariés permanents effectuant un travail régulier tout au long de l'année et salariés saisonniers travaillant pendant une partie seulement de la campagne agricole (au moins deux mois).

DEFINITION DE LA PENTE THEORIQUE



ANNEXES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES CAPTAGES

Document graphique

Cf. document graphique annexé au présent document.

Réglementation spécifique

Le plan local d'urbanisme identifie dans son plan de zonage les points de captage destinés à la production d'eau potable domestique. Un périmètre de protection est instauré autour de ces points de captage .

- 1- captage Mathurin
- 2- captage ravine Blanche
- 3- captage ravine Blanche
- 4- captage Trois Cascades
- 5- Captage Bellevue
- 6- Captage Bras Sec (Ilet à Vidot)
- 7- Captage cascade Pierre Louis

Dans ces périmètres, sont interdites à titre préventif, toutes activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou à la quantité de la ressource ou de déstabiliser la couverture végétale.

Le tableau suivant liste les constructions, ouvrages et travaux interdits **(I)** dans les périmètres protégés.

Ouvrages, constructions et travaux	Numéros de forage ou captage						
	1	2	3	4	5	6	7
Construction à usage d'habitation	I	I	I	I		I	I
Bâtiment industriel ou artisanal	I	I	I	I	I	I	I
Bâtiment d'élevage	I	I	I	I	I	I	I
Installations de camping	I	I	I	I	I	I	I
Constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique	I	I	I	I		I	I
Les dépôts d'ordures	I	I	I	I	I	I	
Les dispositifs stockage de produits chimiques, de matières dangereuses ainsi que leurs canalisations de transport	I	I	I	I	I	I	I
Les dispositifs de stockage de matière fermentescible destinée à l'alimentation du bétail	I	I	I	I	I	I	
Les abreuvoirs ou abris destinés au bétail, étables...				I	I	I	
Les dispositifs de stockage de matière fermentescible, fumier, engrais organique ou chimique,	I	I	I	I	I	I	I
L'ouverture et l'exploitation de carrière ou autres excavations	I	I	I	I	I	I	I
La réalisation de forages ou de puits autres que ceux de reconnaissances ou d'exploitation destinés à alimentation en eau potable d'une collectivité	I	I	I				
L'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau	I	I	I	I		I	I
La réalisation de puit filtrant pour l'évacuation des eaux pluviales	I	I	I				
La construction ou modification de voies de communication				I		I	I
L'implantation de station d'épuration ou de tout dispositif de traitement des effluents quelque en soit la nature, hormis les fosses septiques individuelles.	I	I	I	I	I	I	
La création ou l'extension de cimetière	I	I	I				
La construction d'étang	I	I	I				

REGLEMENT DU PPR

REGLEMENT

Les mesures réglementaires et les recommandations présentées ci-après, sont issues notamment :

- des recommandations nationales sur la cartographie réglementaire,
- des propositions des géologues ayant participé aux études,
- de la concertation avec les services compétents.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention à prendre pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés (cf. avertissements ci-après).

Le présent règlement contient quatre fiches :

- Recommandations et règles générales applicables sur l'ensemble du territoire communal quelque soit le niveau d'aléa identifié (fiche n° 1)
- **R1** : Règlement de la zone d'aléa élevé à très élevé - **Rouge n° 1** (fiche n° 2)
- **R2** : Règlement de la zone d'aléa moyen - **Rouge n° 2** (fiche n° 3)
- **B** : Règlement de la zone d'aléa faible à modéré - **Bleue** (fiche n° 4)

AVERTISSEMENTS

- ☞ Pour tout projet en bordure de ravines ou falaises, il conviendra de continuer à consulter systématiquement les services compétents (D.D.E., D.A.F., O.N.F.,...) en raison notamment des servitudes hydrauliques et forestières applicables.

- ☞ Dans la mesure où un projet de construction sur une parcelle serait concerné par plusieurs niveaux d'aléas, les prescriptions applicables seront généralement celles qui sont les plus contraignantes (surtout si le projet est majoritairement touché par l'aléa le plus fort).

- ☞ Compte tenu des différentes échelles adoptées pour l'établissement des documents graphiques du P.P.R., la cartographie détaillée à l'échelle 1/5000 prévaudra pour la définition de la servitude réglementaire en cas de légères disparités sur un même secteur avec la cartographie générale. En outre, une certaine latitude pourra être envisagée pour une délimitation plus détaillée de la servitude dans les documents d'urbanisme relevant de la responsabilité communale, bien entendu si nécessaire (ex.: P.L.U. à l'échelle 1/2000). Aussi, les précisions apportées par des études d'incidence à des échelles plus fines émanant d'organismes compétents, et pour des projets bordant les limites de constructibilité définies au 1/5000, pourront être prises en considération, le cas échéant, lors de l'instruction des actes d'urbanisme.

- ☞ Les règles édictées n'ont pas valeur "d'assurance tous risques", mais ont simplement pour but de prévenir un accroissement du risque.

- ☞ Les prescriptions réglementaires sont applicables et opposables à toute personne publique ou privée dès l'approbation du P.P.R. ou, le cas échéant, dès la publication de l'arrêté préfectoral correspondant.

Certaines prescriptions peuvent relever de règles particulières de construction (ex. : fondations, structure, matériaux, etc...) définies à l'article R.126.1 du code de la construction et de l'habitation. La responsabilité de leur application revient aux constructeurs.

Lors du dépôt des demandes d'autorisation de construire, rappelons en effet que les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les règles générales de construction. Comme les professionnels chargés de réaliser les projets, ils sont donc responsables de la mise en œuvre de ces prescriptions.

En cas de non respect ou d'infractions constatées par rapport aux dispositions du plan, des sanctions sont prévues sur le plan pénal mais aussi dans le cadre des contrats d'assurance (cf. chapitre 2.3 – Assurances et infractions au P.P.R.).

- ☞ **Dans les zones rouges en particulier, tout projet d'aménagement susceptible d'être autorisé méritera d'être subordonné à la réalisation d'une étude d'incidence intégrant notamment la stabilité des versants et l'identification des phénomènes dangereux, ainsi que d'études géotechniques, voire hydrauliques sur le secteur concerné ; l'objectif étant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet.**

- ☞ Pour les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques naturels éventuellement non pris en compte au niveau du présent P.P.R. (faute de connaissance suffisante lors de son élaboration), des recommandations générales de prévention ont été néanmoins énoncées. Celles-ci constituent des mesures minimales qui devront être suivies sur l'ensemble du territoire communal.

A cet égard, rappelons qu'il conviendra au besoin d'user de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme notamment pour contrôler tout projet de construction concerné par des risques non couverts par le présent P.P.R. approuvé .

- ☞ Les reconstructions pourront être éventuellement autorisées en zone rouge n° 2 d'aléa moyen, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens par des mesures appropriées, et de ne pas augmenter la population exposée (cf. notamment les conditions particulières du règlement de la zone, en termes d'assise, de structure, d'emprise, etc...). **La reconstruction sera toutefois interdite si la destruction était due à un phénomène naturel (inondations, mouvements de terrain).**

Fiche n°1

Les recommandations, règles générales et mesures de protection et de sauvegarde qui suivent, sont applicables sur l'ensemble du territoire communal quel que soit le classement réglementaire des terrains dans le P.P.R..

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

- L'absence de risque naturel localisé méritera d'être vérifiée. D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets (y compris durant la phase « chantier »)
- Les fonds de ravines, les berges et les flancs de ravines sur quelques dizaines de mètres doivent être dégagés de tout obstacle et notamment des arbres susceptibles de favoriser les embâcles.
- Les eaux pluviales doivent être collectées par des réseaux d'assainissement appropriés (fossés, drainage,...) et évacuées vers des exutoires capables de les recevoir. On veillera à la surveillance et à l'entretien des ouvrages.
- Les mares qui menacent les lieux habités doivent être drainées ou remblayées.
- Les rejets et les infiltrations d'eau de toute origine dans les sols, doivent être organisés et maîtrisés afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements.
- Les sols particulièrement soumis aux risques d'érosion doivent être plantés d'espèces végétales stabilisatrices et anti-érosives.
- Les ouvrages/constructions sur des terrains susceptibles d'être exposés à des glissements, doivent être réalisés avec des techniques appropriées n'aggravant pas les risques et leurs effets.
- Les terrassements/talutages susceptibles d'être autorisés seront réalisés avec des soutènements dimensionnés et adaptés au contexte géotechnique et géologique. Ces derniers seront drainés.
- Le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation ne doivent pas être restreints (clôtures totalement en dur et remblais significatifs à proscrire,...).
- Aucune construction ne devra être implantée à moins de 10 mètres de la crête de la berge des ravines.
- Tout projet de construction devra être évité, voire proscrit, dans les talwegs ou à proximité immédiate (car lors de fortes précipitations, les zones en creux d'un terrain peuvent se transformer subitement en ravine).
- Le niveau inférieur du premier plancher habitable d'une construction doit être protégé de l'eau par des mesures appropriées (surhaussement, pilotis, etc...).
- Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux flots puissent résister à l'érosion et aux pressions pouvant survenir.

REGLES GENERALES

- Dans les secteurs les plus sensibles vis-à-vis des phénomènes d'érosion, de mouvements de terrains, d'inondations, etc... il est interdit de construire tout bâtiment, de réaliser tout remblai, déblai, mur ou ouvrage qui ne serait pas nécessaire à la prévention ou à la protection contre les risques. Sont notamment concernés les espaces suivants :
 - les lits mineurs des ravines et des rivières
 - les fonds de talwegs
 - les zones de servitudes hydrauliques et forestières
 - les terrains de pente supérieure à 20 %
- **Particulièrement dans les sites les plus dangereux, les services compétents en matière de sécurité publique ou d'organisation des secours effectueront les interventions nécessaires comme les évacuations définitives ou momentanées en cas d'alerte.** Pour éviter que les secteurs évacués définitivement (dans le cadre de procédures à définir par ailleurs) ne deviennent à nouveau des lieux privilégiés d'implantation d'un habitat spontané, une gestion appropriée de leur aménagement (protection de berges, boisement, espaces verts,...) devra être assurée par les responsables concernés.
- **Les normes paracycloniques de construction définies pour les Départements d'Outre-Mer en 2000 (cf. Document Technique unifié « Règles N.Vent 65 », ou tout autre document de même niveau venant s'y ajouter) constituent des règles minimales de construction à respecter pour tout bâtiment d'usage courant, afin de limiter les dégâts dus au vent cyclonique.**

Remarque : Cette mesure réglementaire de prévention d'ordre général devra être portée à la connaissance de tout pétitionnaire de demande d'autorisation de construire.

Mesures de protection et de sauvegarde

Outre les recommandations et règles générales énoncées ci dessus, le PPR préconise :

- La mise en place d'un suivi périodique par un spécialiste des zones de stabilité douteuse (programme de recherche lancé par le BRGM avec une participation financière FEDER, Etat, Conseil Général et Conseil Régional)
- L'application du Plan de Secours Communal
- La mise en œuvre d'un Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM), document de la compétence de la commune, avec l'aide des services de l'Etat.
- L'application des PSS "cyclone" ou "fortes pluies", lorsqu'ils sont déclenchés, les pluies étant souvent un facteur déclenchant des mouvements de terrain.
- Mise en œuvre d'un plan d'intervention « Cirque de Salazie », en cas de rupture de la RD48 et de la RD52, seules voies d'accès routières à la commune

Fiche n°2

Règles applicables à la zone d'aléa élevé à très élevé

R1 - Zone rouge n° 1

- Sont interdits :

- tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux admis ci-après.

- Peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets (sans augmenter le nombre de personnes, ni accroître la vulnérabilité des biens et activités) :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du P.P.R. ([aménagement internes, traitement de façades, réfection des toitures, clôtures...](#))
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, piscicoles ou sylvicoles (à l'exception de l'habitat et des installations classées pour la protection de l'environnement)

Toutefois, une annexe aux exploitations agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration peut être autorisée si elle remplit l'ensemble des conditions suivantes :

- être relative à une exploitation implantée antérieurement à la publication du PPR
- s'inscrire dans le cadre d'une mise aux normes nécessaire à la salubrité publique
- être disjointe des bâtiments existants
- ne pas permettre l'hébergement des animaux
-
- les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics
- tous travaux et aménagements [visant améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités](#)
- les carrières et extractions de matériaux sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques
- l'exploitation des sols par l'agriculture et la sylviculture
- [une extension unique limitée à 10 m² si elle est rendue nécessaire par une mise en conformité obligatoire](#), notamment sanitaire.

Zones indicées R1t :

- Peuvent également y être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets :

- [les aménagements légers de loisirs et de détente \(kiosques...\)](#) et [les locaux sanitaires](#). Ces aménagements pourront être conçus avec un système d'assainissement autonome, source d'infiltrations qui devront alors être organisées et maîtrisées afin de ne pas aggraver les risques d'instabilité des terrains soumis à des glissements (Le système d'assainissement autonome sera néanmoins proscrit pour les sanitaires prévus au niveau du Grand Bord à Mare à vieille Place. Ceux-ci devront être raccordés au système d'assainissement de l'école située à proximité.)

Fiche n° 3

Règles applicables à la zone d'aléa moyen

R2 - Zone rouge n° 2

- Sont interdits :

- tous travaux, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux admis ci-après.

- Peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du P.P.R.
- les reconstructions, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens, de ne pas augmenter la population exposée, et que la destruction ne soit pas due à un phénomène naturel
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, piscicoles ou sylvicoles (à l'exception de l'habitat et des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation)
- les ateliers artisanaux, sans hébergement
- l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs sans hébergement
- les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics
- tous travaux et aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités
- les carrières et extractions de matériaux sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques
- l'exploitation des sols par l'agriculture et la sylviculture
- une unique extension ou surélévation d'habitat limitée à 20m² à compter de la date d'approbation du PPR, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

Fiche n° 4

Règles applicables à la zone d'aléa faible à modéré

B - Zone bleue

- Sont interdits :

- Tous travaux, constructions, installations et activités de quelque nature qu'ils soient aggravant significativement les risques et leurs effets (obstacle à l'écoulement des eaux, réduction des champs d'inondation, talutages / soutènements inadaptés au contexte géologique)
- Les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations et les mouvements de terrain, sans justification par une étude préalable appropriée

- Peuvent être autorisés :

- Tous travaux, constructions, installations et activités peuvent être admis sous les conditions suivantes :
 - ◆ Il ne doit y avoir ni aggravation du niveau de risque, ni création de nouveaux facteurs d'instabilités sur le secteur concerné
 - ◆ Tous terrassements (remblais, déblais) et les eaux de toute origine devront être **impérativement** maîtrisées par des mesures appropriées (confortement des talus, drainage des terrains, limitation des infiltrations,...) sur l'emprise du projet en considération de son environnement (**cf. recommandations générales**)
En fonction de l'importance du projet et de ses incidences, la réalisation d'études spécifiques (notamment stabilité de versants et identification des phénomènes dangereux) pourrait s'avérer nécessaire comme dans certaines zones rouges en vue de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation (opérations d'ensemble, lotissements,...)
 - ◆ Les dispositifs de protection existants devront être entretenus