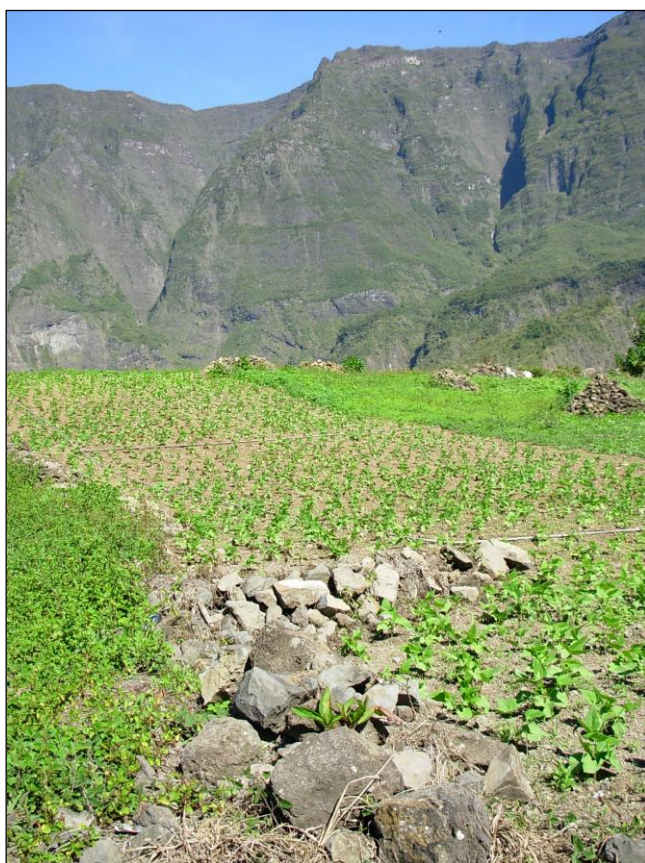


Commune de Cilaos

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



PLU approuvé le 6 février 2008

Mise à jour du 5 mars 2018



CODRA
1, rue de la Plage
97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS
Tel : 02.62.21.37.20
Fax : 02.62.21.77.88
Email : codra.oi@wanadoo.fr

Hôtel de Ville
66, rue du Père Boiteau
97413 CILAOS
Tel : 02.62.31.89.89
Fax : 02.62.31.73.03



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA.....	17
ZONE Ub.....	29
ZONE Uc.....	41
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONE AUSt	53
ZONE AUINDICEE	57
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
ZONE A.....	63
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
ZONE N.....	73
ANNEXE.....	81

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

4 - La réciprocité d'implantation des constructions

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux

documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

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.

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.

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

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

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

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

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

En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.

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, d'ensembles paysagers ou de construction à caractère patrimonial. 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 localise les terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines au titre de l'article L.123-1-9° du code l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme localise, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent au titre de l'article L.123-1-9° du code l'urbanisme.

9 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels. 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.

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

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.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE, PERMIS D'AMÉNAGER OU DECLARATION PREALABLE

1. L'article R.421-8 du code de l'urbanisme fixe la liste des constructions nouvelles dispensées de toute formalité.
2. Les articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme fixent la liste des constructions nouvelles soumises à déclaration préalable.
3. Les articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux sur constructions existantes soumises à permis de construire.
4. L'article R.421-17 du code de l'urbanisme fixe la liste des travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable.
5. L'article R.421-19 du code de l'urbanisme fixe la liste des travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.
6. Les articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

(Cf. articles suivants extrait du code de l'urbanisme mis à jour par les décrets n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 et n° 2007-817 du 11 mai 2007 art. 3 Journal Officiel du 12 mai 2007)

Article R.421-8 du code de l'urbanisme

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Article R.421-9 du code de l'urbanisme

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés au R.421-8 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R.421-10 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R.421-11 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R.421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article R.421-13 du code de l'urbanisme

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Article R.421-14 du code de l'urbanisme

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R.421-15 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R.421-16 du code de l'urbanisme

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

Article R.421-17 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

Article R.421-18 du code de l'urbanisme

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R.421-19 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R.421-20 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article R.421-21 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R.421-22 du code de l'urbanisme

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R.421-23 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R.421-24 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R.421-25 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 – TRAVAUX DE DEMOLITION

1. Les articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme fixent la liste des travaux de démolition soumis préalablement au permis de démolir.

(Cf. articles suivants extrait du code de l'urbanisme mis à jour par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007.)

Article R421-26 du code de l'urbanisme

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R.421-27 du code de l'urbanisme

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R.421-28 du code de l'urbanisme

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7^o de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R.421-29 du code de l'urbanisme

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Cette zone correspond au centre ville de Cilaos dont la morphologie et les fonctions urbaines doivent être préservées. L'objectif est d'assurer une évolution urbaine du centre qui garantisse une meilleure densification tout en confortant son rôle attractif.

*Elle comporte un secteur **UAh** où les constructions sont limitées à R+1+combles.*

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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par le règlement sanitaire départemental 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.

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. 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.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article Ua 2.2.
5. La création ou l'extension de carrières.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leur effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

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 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.

2. Les travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen ou un risque d'inondation délimités 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 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

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

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.

4.2 - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les opérations de plus 20 logements, il doit être réalisé un système de retenue de décantation des eaux pluviales permettant de traiter une pluie de retour bisannuelle avant rejet dans le milieu.

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

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

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

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit 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 :

- 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 1,20 mètre,
- 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.
- 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, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. 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 à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres en rez-de-chaussée pour les constructions à usage de commerces et de bureaux et 15 mètres à l'étage.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres. 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.

7.3 - 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 comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.4 - Exception

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

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

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

9.2 - Règle

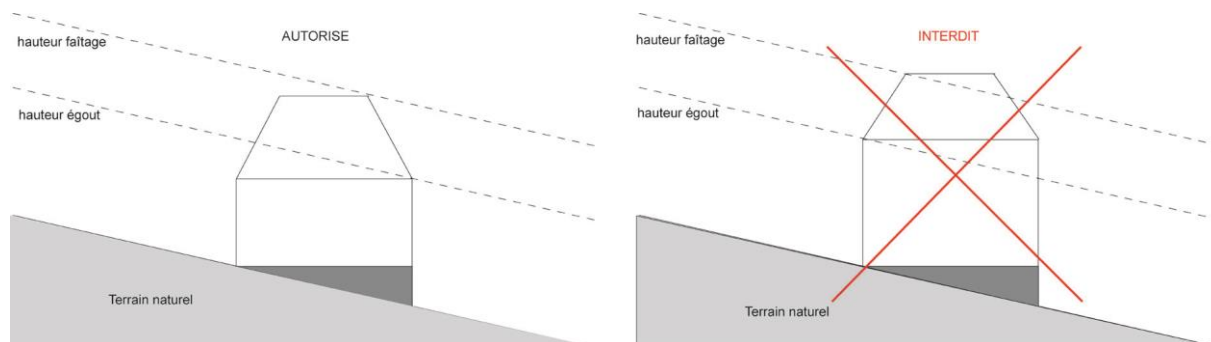
L'emprise au sol des constructions (dépendances comprises) ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière. Pour les équipements publics d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 40 m² par logement.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma).



10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14 mètres au faîtage. La hauteur maximale absolue des dépendances est fixée à 3,50 mètres.

En secteur **UAh**, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux plus combles (R+1+C) ou 7 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage. La hauteur maximale absolue des dépendances est fixée à 3,50 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,

- 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

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

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

Sont interdits :

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les constructions (y compris les dépendances) doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti.

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.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur plein de pierres basaltiques ou de galets apparents, couronné en demi-lune d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une grille à barreau vertical simple sur muret de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierres basaltiques sèches ou maçonneries ou galets apparents.

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

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur inférieure à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. La partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables. Ils doivent être constitués en pierres basaltiques sèches ou maçonneries ou galets apparents.

11.4 - Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1 7°

En cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction d'un édifice protégé au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, il est fait obligation de conserver les éléments fondateurs du caractère patrimonial de la construction et identifié en annexe du présent règlement, à savoir :

- le rythme des ouvertures,
- le type de toiture,
- tout élément de modénature de façade et notamment bardeaux, lambrequins, parement bois, ainsi que les éléments architecturaux extérieurs et notamment les auvents, varangues, colonnes,
- les clôtures sur voie et notamment leur transparence.

Les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des dispositions prévues à l'article Ua 10, lorsqu'elles font montre d'une démarche patrimoniale (rehaussement de la case créole).

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

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.

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.
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 une chambre ; 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 de petite enfance et d'enseignement : 5 places par crèche ou garderie, 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 sportifs : 5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour celles supérieures à 500 m².
6. Pour les salles de spectacles et de réceptions : 1 place de stationnement pour 10 personnes.

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

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

En 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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

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

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

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.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Ub

Cette zone couvre le tissu urbain relativement lâche et discontinu de la commune, composé essentiellement d'habitat individuel. Elle se situe en continuité du centre ville, ainsi que sur Bras Sec, Palmiste Rouge et Peter Both.

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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par le règlement sanitaire départemental 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.

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. 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.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.2.
5. La création ou l'extension de carrières.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leur effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

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 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.

2. Les travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen ou un risque d'inondation délimités 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

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

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.

4.2 - Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les opérations de plus 20 logements, il doit être réalisé un système de retenue de décantation des eaux pluviales permettant de traiter une pluie de retour bisannuelle avant rejet dans le milieu.

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

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

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

6.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit 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 :

- 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 1,20 mètre,
- 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.
- 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, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. 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 une seule des deux limites séparatives ou sur les deux limites séparative si la largeur sur voie de la parcelle ou de l'unité foncière est inférieure à 20 mètres.

En cas de prise de mitoyenneté (simple ou double), la profondeur de la construction ne pourra excéder :

- 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres en rez-de-chaussée pour les constructions à usage de commerces et de bureaux.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres. 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.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

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

Les dépendances peuvent être édifiées sur les limites de fond de propriété mais doivent, dans ce cas, être regroupées en un seul bâtiment.

7.4 - 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 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.
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

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

9.2 - Règle

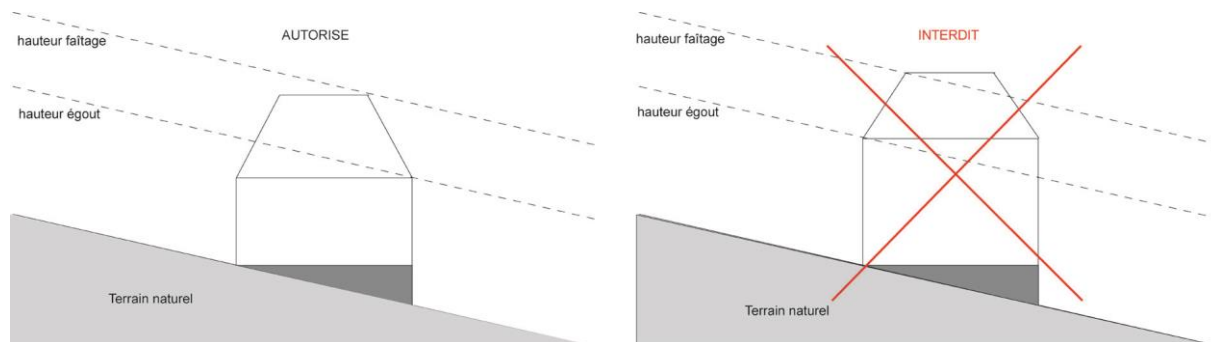
L'emprise au sol des constructions (dépendances comprises) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Pour les équipements publics d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 40 m² par logement.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma).



10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- 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

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

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

Sont interdits :

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les constructions (y compris les dépendances) doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti. Les couleurs blanc, beige, gris clair et tous leurs dérivés sont interdits en toiture.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur plein de pierres basaltiques ou de galets apparents, couronné en demi-lune d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une grille à barreau vertical simple sur muret de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierres basaltiques sèches ou maçonneries ou galets apparents.

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

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur inférieure à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. La partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables. Ils doivent être constitués en pierres basaltiques sèches ou maçonnées ou galets apparents.

11.4 - Les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1 7°

En cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction d'un édifice protégé au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, il est fait obligation de conserver les éléments fondateurs du caractère patrimonial de la construction et identifié en annexe du présent règlement, à savoir :

- le rythme des ouvertures,
- le type de toiture,
- tout élément de modénature de façade et notamment bardeaux, lambrequins, parement bois, ainsi que les éléments architecturaux extérieurs et notamment les auvents, varangues, colonnes,
- les clôtures sur voie et notamment leur transparence.

Les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des dispositions prévues à l'article Ua 10, lorsqu'elles font montre d'une démarche patrimoniale (rehaussement de la case créole).

Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, doivent être conservés et restaurés dans le parti originel de composition.

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.

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.
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 une chambre ; 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 de petite enfance et d'enseignement : 5 places par crèche ou garderie, 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 sportifs : 5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour celles supérieures à 500 m².
6. Pour les salles de spectacles et de réceptions : 1 place de stationnement pour 10 personnes.
7. Pour les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite médicalisées ou non : 1 place de stationnement par logement.

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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de SHON,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de SHON pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire.

13.2 - Plantations à préserver

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble comprenant plus de 5 logements, il doit être créé 30 m² d'espaces vert publics par logement ou par lots. Pour les opérations de plus de 10 logements ou lots, cette valeur est portée à 40 m², dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 100 m² minimum, l'autre moitié pouvant être utilisée en sur largeur de trottoir plantée.

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.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE Uc

Cette zone couvre le secteur d'îlet à Cordes. L'objectif est de permettre l'émergence d'un éco-village, dans lequel agriculture et zone bâtie sont en harmonie au bénéfice du développement durable et touristique de l'îlet.

ARTICLE Uc 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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par le règlement sanitaire départemental 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.

1.2 - Sont interdits

1. Sur les espaces cultivés, identifiés comme tels au document graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article Uc 2.2.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt.
3. 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.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article Uc 2.2.
5. La création ou l'extension de carrières.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leur effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Sur les espaces cultivés, identifiés comme tels au document graphique, sont uniquement admis les travaux d'amélioration et d'extension des constructions existantes sans que la surface globale de la construction n'excède 170 m² de SHOB.
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 travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 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 ou un risque d'inondation délimités 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 Uc 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 et la protection civile.

3.3 - Voirie

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

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.

4.2 - Eaux usées

Un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

6.1 - Champ d'application et définition

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

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

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

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Ce retrait est 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 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.
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie. 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 une seule des deux limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 15 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3 mètres. 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.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètre minimum. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété.

Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

Les dépendances peuvent être édifiées sur les limites de fond de propriété mais doivent, dans ce cas, être regroupées en un seul bâtiment.

7.4 - 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 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.

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

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

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

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

9.2 - Règle

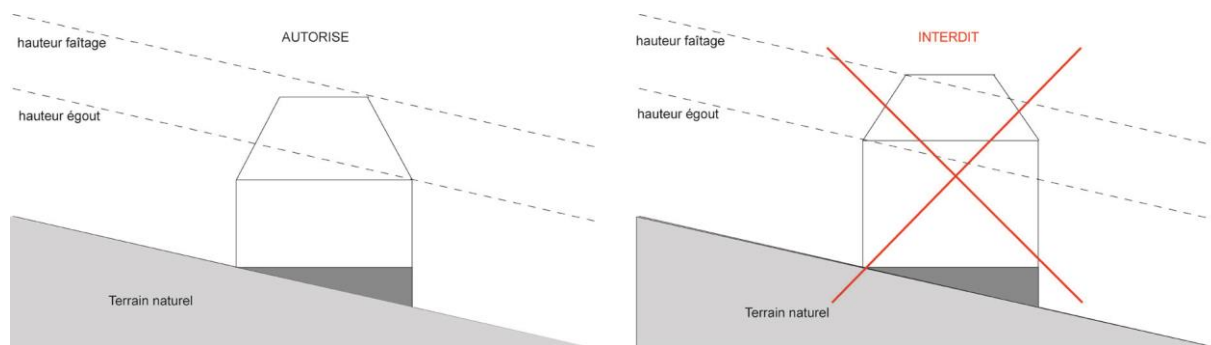
L'emprise au sol des constructions (dépendances comprises) doit s'effectuer en dehors des espaces cultivés, identifiés comme tels au document graphique.

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 40 m² par logement.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma).



10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 8 mètres au faîtière.

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtière afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

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

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

Sont interdits :

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les constructions (y compris les dépendances) doivent avoir une architecture de toit à pente (avec deux pans au minimum) couvrant au moins 80% du volume bâti.

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.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

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

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur plein de pierres basaltiques ou de galets apparents, couronné en demi-lune d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'une grille à barreau vertical simple sur muret de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierres basaltiques sèches ou maçonneries ou galets apparents.

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

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur inférieure à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. La partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables. Ils doivent être constitués en pierres basaltiques sèches ou maçonnées ou galets apparents.

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

12.1 - Définition

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

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 Uc 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.
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 une chambre ; 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 de petite enfance et d'enseignement : 5 places par crèche ou garderie, 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 sportifs : 5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour celles supérieures à 500 m².
6. Pour les salles de spectacles et de réceptions : 1 place de stationnement pour 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte

plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

En 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 100 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 Uc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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.

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 espaces cultivés, identifiés comme tels au document graphique, doivent rester libres de toute construction et ne recevoir que des cultures agricoles.

ARTICLE Uc 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.

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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.

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 à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leur effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Les travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 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.
5. Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 20 m² de SHON réalisés sur des constructions existantes.

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 4 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 3 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

Sans objet.

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.

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 **Ub** pour **AUb**, etc. sauf spécification contraire.*

*Il existe deux secteurs **AUb1** et **AUb2** spécifiques à certains secteurs de la ZAC Roland Garros.*

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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par le règlement sanitaire départemental 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.

1.2 - Sont interdits

Toutefois, dans le secteur **AUb2**, les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ne sont pas interdits.

Pour les autres zones, 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 à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leur effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).

Dans le secteur **Aub2**, les constructions, ouvrages et travaux à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt sont admis.

Pour les autres zones (ainsi que pour les définitions et exceptions) 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

Pour le secteur **AUb1**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur **AUb2**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les autres zones (ainsi que pour les définitions et exceptions) se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

ARTICLE AU_{INDICEE} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **AUb1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur **AUb2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Toutefois la hauteur absolue des équipements sportifs couverts d'intérêt collectif peut être portée à 14 mètres.

Pour les autres zones (ainsi que pour les définitions et exceptions) 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

Dans le secteur **AUb2**, pour les constructions à destination de commerces, services et bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement y compris l'espace de stockage doit être réalisée.

Pour les autres zones et pour les autres constructions acceptées en secteur AUb2 (ainsi que pour les définitions et exceptions) 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

Dans le secteur **AUb1**, au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. L'article UB13.2 ne s'applique pas pour ce secteur.

Dans le secteur **AUb2**, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire.

Pour les autres zones et pour les plantations à préserver, 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 **Anc** qui correspond à la zone NC du POS de 2001.*

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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par le règlement sanitaire départemental 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.

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 des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un

permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

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.
3. Un logement par exploitation agricole (correspondant aux normes établies par le schéma départemental des structures agricoles) dans la limite de 170 m² de SHOB, sous réserve que son 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, d'extension et de reconstruction sur leur emplacement dans la limite de 170 m² de SHOB des logements non liés à une exploitation agricole mais existants (clos et couverts) à la date d'approbation du SAR (1995).
5. Les constructions, ouvrages et travaux à usage touristique dès lors qu'ils sont le complément de revenu d'une exploitation agricole correspondant aux normes du schéma des structures agricoles (locaux de vente de produits de la ferme, équipements d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration, activités touristiques, etc.) dans la limite totale de 250 m² de SHOB par exploitation agricole.
6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
7. 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, assurer une bonne intégration dans le site et limiter l'emprise au strict minimum nécessaire.

8. Les travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 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.

Dans le secteur **Anc**, sont admises les occupations suivantes sous réserve que les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment sous réserve qu'ils aient obtenu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme mentionné à l'article L181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité :

- Les équipements et installations techniques nécessaires au traitement et à l'acheminement des eaux (station d'épuration, postes de relèvement, etc.).
- Les installations classées et ouvrages techniques liées à l'activité agricole de la zone,
- Le camping à la ferme
- Un logement par unité foncière s'il est lié et nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole, si elle est située dans la zone et si sa surface est égale ou supérieure au quart de la SMI (Surface Minimum d'Installation) sans que la surface de plancher maximum ne puisse dépasser 100 m².
- Les annexes agricoles liées aux besoins d'une exploitation agricole : hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, etc...
- Les bâtiments d'élevages de porc doivent être implantés à 100 m minimum d'une habitation, ceux d'élevages de volaille à 80 m minimum, sous réserves de préserver le caractère paysager du site.
- L'entretien, l'extension, l'amélioration pouvant aller jusqu'à la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation occupés, existants à la date d'approbation du POS dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale.
- L'agrandissement de la résidence principale dans la limite de 150 m² de surface de plancher est autorisée en vue de créer une ou des chambres d'hôte (pour un maximum de 5 chambres d'hôtes).
- La création de ferme auberge, de gîtes, liés à l'existence d'une exploitation agricole pour un maximum de 3 gîtes et dans le cadre de 150 m² de surface de plancher totale affectée à cet usage.

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. Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.

3.2 - Accès

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

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

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions 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 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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur canalisation. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) à l'axe de la voie, est de 10 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 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 la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Règle générale

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

7.2 - Règle particulière

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

- 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 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 non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4 mètres. Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

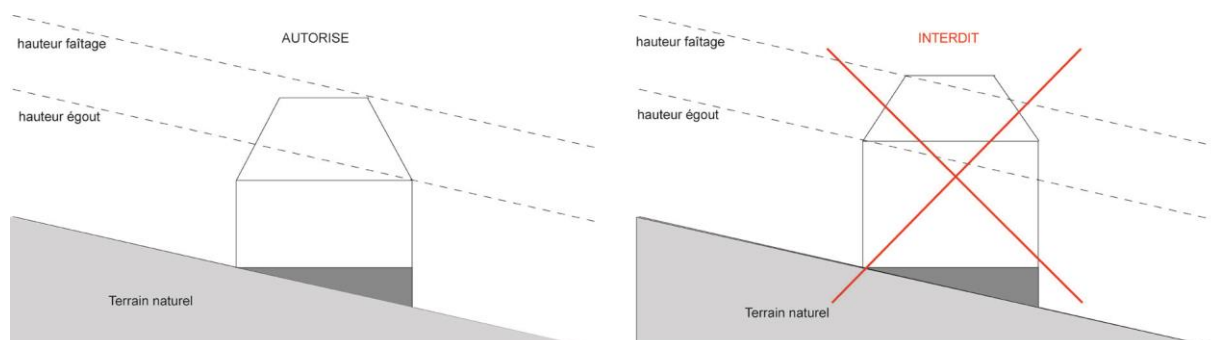
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma).



10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faîtière.

Il n'est pas fixé de règle pour 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.

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

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

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

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

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les toits terrasses couvrant plus de 60% du volume bâti sont interdits.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

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

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres et les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure à 2,50 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

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

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur inférieure à 3 mètres.

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 de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

13.1 - 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 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.

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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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 **Ndé** couvrant la station d'épuration et destiné à accueillir une déchetterie et une hélistation.*

*Il existe un secteur **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou 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. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.

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 à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable 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.
3. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un

permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

4. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.
5. Les aménagements ne doivent pas aggraver les risques naturels existants et leurs effets, y compris en phase chantier. Tout projet de construction devra être évité dans les talwegs ou à proximité immédiate.
6. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen à très élevé lié aux mouvements de terrains 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 autorisés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
7. Dans les secteurs soumis à un risque naturel faible à modéré lié aux mouvements de terrains et délimités aux documents graphiques, tous travaux, remblais, constructions, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient qui aggraveraient les risques et leurs effets, ainsi que les démolitions de tout ouvrage nécessaire à la protection contre les inondations ou mouvements de terrain sans justification d'une étude préalable appropriée sont interdits.
8. Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle, reconstruction ou travaux d'extension conduisant à produire plus de 20m² de SHON devra être réalisé avec un plancher inférieur surélevé d'au moins un mètre au dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher s'applique sur la totalité de l'emprise de la construction. Les ouvrages permettant de réduire les risques d'inondation, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes sont exemptés de cette obligation.

2.2 - Sont admis sous condition

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une SHOB totale de 150 m².
2. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.) ainsi que les aménagements à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La SHOB totale admise est de 30 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 90 m² par unité foncière.
3. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Dans le secteur **Nto**, les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La SHOB totale admise est de 60 m² par bâtiment sans pouvoir excéder 180 m² par unité foncière.
5. En secteur **Ndé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement d'une déchetterie, d'une hélisation et de la station de traitement des eaux usées.
6. Les travaux, installations et aménagement prévus aux paragraphes j) et k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes e) et f) de l'article R.423-23 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 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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur canalisation. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) à l'axe de la voie, est de 10 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 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 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 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 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 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 non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4 mètres. Toutefois, pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou un bâtiment agricole, la distance minimale de retrait n'est pas réglementée.

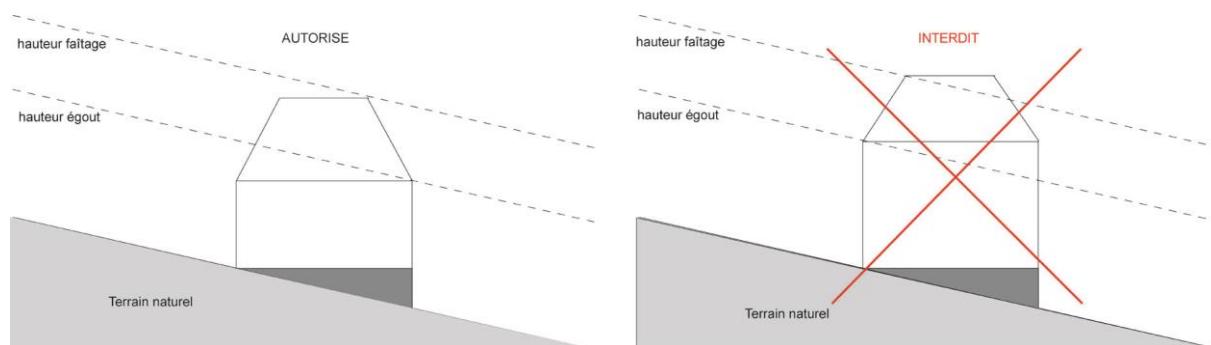
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 40 m² par logement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma).



10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. Il n'est pas fixé de règle pour 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.

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

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

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

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

Sont interdits :

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

11.1 - Façades

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

11.2 - Toitures

Les constructions (y compris les dépendances) doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 80% du volume bâti. Les couleurs blanc, beige, gris clair et tous leurs dérivés sont interdits en toiture.

11.3 - Clôtures et murs de soutènement

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

Les clôtures doivent être végétalisées.

Les murs de soutènements doivent avoir une hauteur inférieure à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. La partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables. Ils doivent être constitués en pierres basaltiques sèches ou maçonnées ou galets apparents.

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 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.

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.

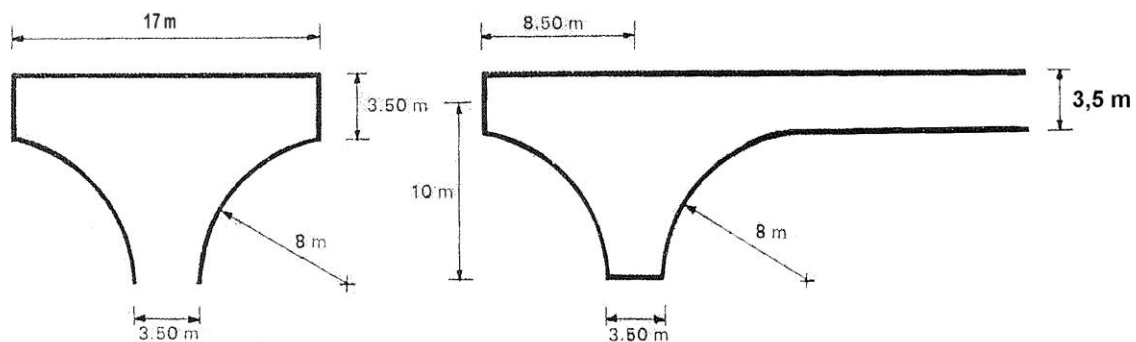
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE

AMENAGEMENT DES VOIRIES EN IMPASSE

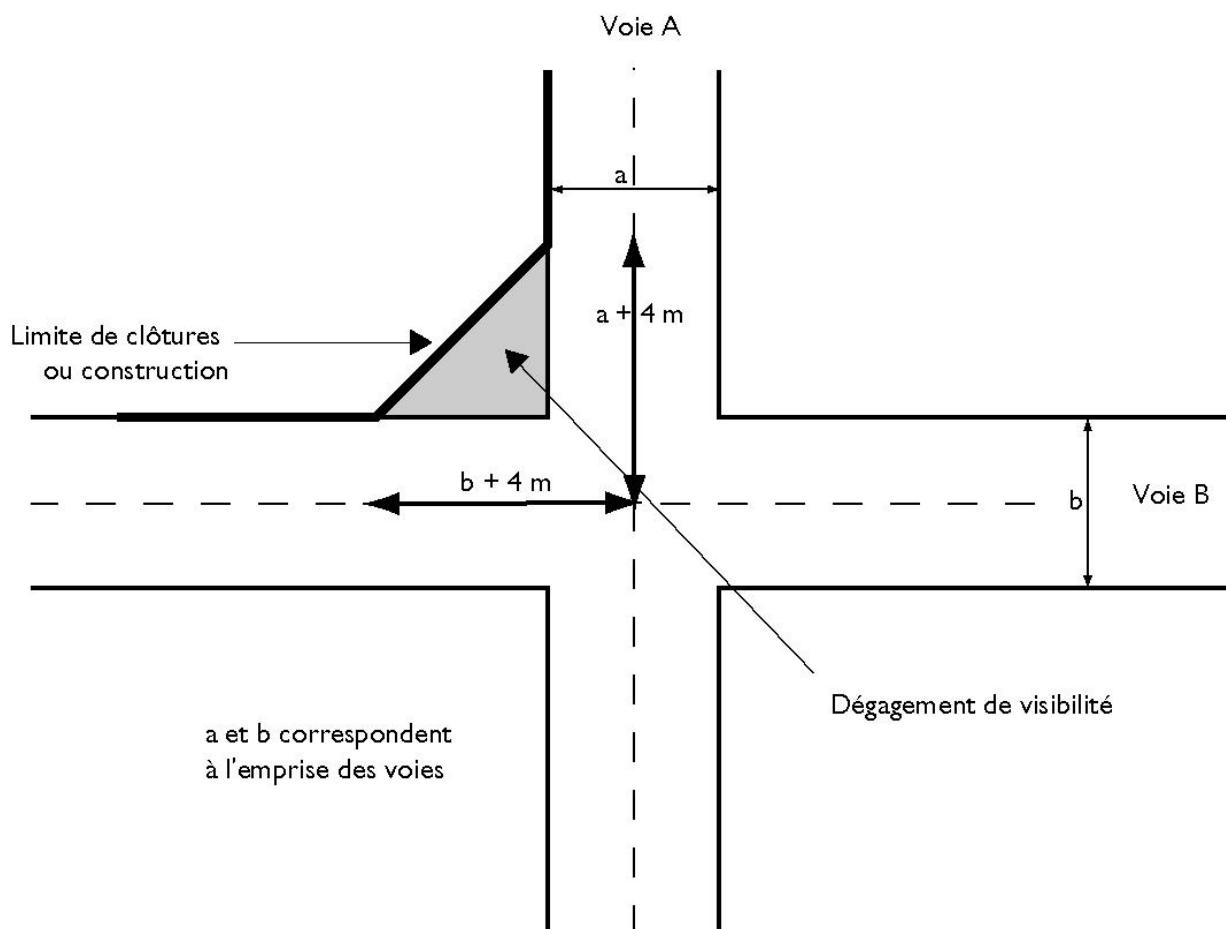
Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.



DEFINITION DES DEGAGEMENTS DE VISIBILITE

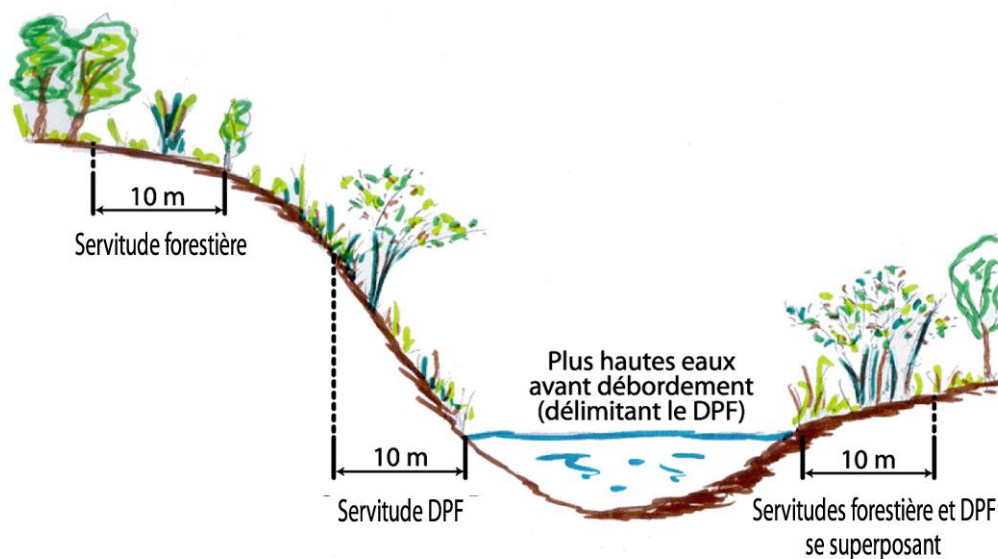
Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma suivant.

4 mètres



SERVITUDE FORESTIERE ET DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Pour le passage dans l'intérêt des services administratifs, les propriétaires riverains des rivières sont tenus de laisser libre le long des bords des dits fleuves et rivières, ainsi que sur les îles, un espace de 10 mètres de largeur. Ils ne peuvent se clore par haies ou autrement qu'à une distance de dix mètres (article L.521-3 du code général de la propriété des personnes publiques).



En application de l'article **L.363-12** du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains ci-après et d'y faire paître :

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

Les dispositions de l'article L. 363-12 s'appliquent (En application de l'article L363-7 du code forestier)

1° En ce qui concerne les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes :

a) Aux pentes d'encaissement et à une zone de 100 mètres au-dessus des pentes d'encaissement :

- du cirque de Salazie, à partir d'une ligne Sud-Est - Nord-Ouest passant par le confluent du Bras de Caverne et la Rivière du Mât ;
- du cirque de Cilaos à partir d'une ligne Sud-Est - Nord-Ouest passant par le confluent du Petit Bras et du Bras de Cilaos ;

- du cirque de Mafate à partir d'une ligne Nord-Sud passant par le confluent du Bras de Sainte-Suzanne et de la Rivière des Galets ;
- du cirque de la Plaine des Palmistes, dans les limites du plan dressé pour les concessions ;
- du cirque du Grand-Brûlé, pour la totalité de l'enclos du Volcan ;

b) Aux pitons et aux mornes dans le tiers supérieur de leur hauteur.

2° En ce qui concerne les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents, aux pentes supérieures ou égales à 30 grades.

3° En ce qui concerne les abords des sources et captages d'eau ou des réservoirs d'eau naturels ;

a) Aux abords des sources ou des captages d'eau, dans un rayon de 100 mètres, et au bord des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.

Toutefois, dans les agglomérations, cette limite de 10 mètres pourra être diminuée sur autorisation du préfet, après avis du directeur départemental de l'équipement et du chef du service forestier du département. Cette autorisation pourra être subordonnée à l'exécution de travaux de défense par le propriétaire.

b) Aux périmètres des réservoirs naturels, tels que bassins, mares, étangs, sur une largeur minimale de 50 mètres, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux.

4° En ce qui concerne les dunes littorales, aux dunes sur une largeur de 200 mètres à partir de la laisse de la plus haute mer.

Article L5121-1 Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 18 ()

Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, sous réserve des droits régulièrement acquis par les usagers et propriétaires riverains à la date du 6 avril 1948 et validés avant le 6 avril 1953 :

1° Les sources et, par dérogation à l'article 552 du code civil, les eaux souterraines font partie du domaine public de l'Etat ;

2° Les cours d'eau et lacs naturels, sous réserve de leur déclassement, font partie du domaine public fluvial défini à l'article L. 2111-7 du présent code.

Article L2111-7

Le domaine public fluvial naturel est constitué des cours d'eau et lacs appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, et classés dans leur domaine public fluvial.

Article L2111-8

Les cours d'eau et les lacs appartenant au domaine public sont appelés cours d'eau et lacs domaniaux.

Article L2111-9

Les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

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,
- être dirigée par un exploitant à titre principal (ni titulaire d'un avantage vieillesse ou de pré-retraite, ni bénéficiaire d'une aide à la cessation d'activité agricole, ni cotisant solidaire),
- être affiliée à l'AMEXA,
- disposer d'une SMI telle que définie par arrêté préfectoral,
- posséder le matériel nécessaire à cette exploitation, soit à titre personnel, soit sous forme sociétaire,
- relever fiscalement du régime des bénéfices agricoles.

Un projet d'exploitation nécessitant la réalisation de constructions, doit être justifié par la superficie exploitée, le matériel utilisé, les bâtiments existants et la nature de l'activité.

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 auberges,
- 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.

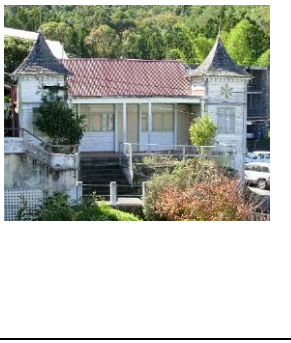
Est considéré comme gîte un meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, bien intégré dans l'architecture locale. Il suppose un accueil assuré par l'exploitant ou un membre de sa famille travaillant sur l'exploitation.

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).

ELEMENTS PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME.

Edifices recensés	
1- Maison à caractère patrimonial : bardeaux, lambrequins, jardin	
2- Maison à caractère patrimonial : bardeaux, lambrequins, jardin	
3- Maison la Joliette et guétali, fin du XIXè siècle ou début du XXè siècle. Il reste peu de vestiges des demeures construites à Cilaos au XIXè siècle. Façade écran, bardeaux, lambrequins, guétali, toiture quatre pans	
4- Maison à caractère patrimoniale. Lambrequins, bardeaux	
5- Maison de commerce, fin du XIXè siècle ou début du XXè siècle. Cette maison à deux niveaux, située dans la rue principale fait partie des premières constructions de Cilaos. D'après ses gros volets de bois au rez-de-chaussée et son balcon à l'étage, il s'agit vraisemblablement d'une maison de commerce. Bardeaux, lambrequins, balcon, toiture quatre pans	
6- Maison à caractère patrimonial : façade intéressante de la rue du Père Boiteau façade écran et toiture quatre pans	

7- Maison Soledad, première moitié du XX^e siècle. Située dans la rue principale le long de laquelle sont construits, à la fin du XIX^e siècle, les petits hôtels et les demeures de villégiature, cette maison est édifiée au moment où la fréquentation du cirque est particulièrement en vogue. Elle présente une varangue fermée, avec un décor de frise végétale ajourée. A l'origine, ce type demeure était couvert de chaume ou de bardeaux. Le bois utilisé pour leur construction est le bois de fer, le tamarin ou encore le grand natte.	
8- Ancien magasin situé en face de la Mairie. Intérêt historique et esthétique –architecture des années 20-30 utilisant du carrelage ou du grès en façade.	
9- Maison à caractère patrimonial : façade intéressante de la rue du Père Boiteau, bardeaux, lambrequins, portail, clôture et toiture quatre pans	
10- Maison à caractère patrimonial : bardeaux, toiture quatre pans	
11- Maison à caractère patrimonial et son jardin. Toiture quatre pans, allée	
12- Maison à caractère patrimonial	
13- Maison à caractère patrimonial– demeure de villégiature, varangue fermée en avancée, clôture imposante	

14- Maison à caractère patrimonial – demeure de villégiature, varangue fermée en avancée, toiture quatre pans	
15- Hôtel « le Bois Rouge ». Cet édifice a été construit au début des années 1990 sur les ruines d'une vieille bâtisse. Il présente un intérêt architectural certain de par la reprise d'anciens éléments.	
16- Escalier en basalte menant à l'hôtel des thermes et jardins d'accompagnement.	
17- Maison du père Blin, fin du XIX^e siècle ou début du XX^e siècle. Cette maison, qui a servi de cure au début du XX^e siècle, est située à proximité de l'église, comme les autres habitations des prêtres. La propriété comprend un lavoir de la fin du XIX^e ou début du XX^e siècle.	
18- Maison du père Ritter, vers 1913. Cette maison sert d'habitation dans les années 1950 au père Ritter, successeur du père Boiteau comme curé de la paroisse jusqu'en 1971 et directeur du séminaire. Elle est de par sa situation en lien direct avec le séminaire. Sa façade est bien conservée, ainsi que le décor et les lambrequins, mais la toiture est en grande partie restaurée en tôle ondulée. Les maisons à tourelles sont davantage une caractéristique de l'architecture de l'île Maurice à la même époque.	
19- Hôtel des thermes, de 1934 à 1937. La construction du Grand Hôtel des Thermes en 1975, est indispensable avec l'ouverture de la route de Cilaos en 1932. Les travaux de la route et de l'hôtel sont entrepris sous la direction d'Auguste Herland, directeur des Travaux publics. la façade actuelle a été largement recouverte de béton afin d'être consolidée.	