

# ZONE Ue

*Cette zone d'activité économique est destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement, de distribution (...)*

## **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1 - Rappels**

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. 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 professionnel ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 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 leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### **1.2 - Sont interdits**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces et de bureaux (sauf exceptions mentionnées à l'article Ue2.2).
3. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hôtellerie, de restauration ou d'hébergement touristique rural.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
5. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning.
6. Les dépôts de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel.
7. La création ou l'extension de carrières.
8. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
9. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.

## **ARTICLE Ue 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.

### **2.2 - Sont admis sous condition**

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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ou de bureaux dès lors que la surface de vente, d'exposition ou de bureaux reste inférieure à la surface de production, de transformation, de conditionnement ou de réparation (...).
2. L'extension des constructions à destination de commerces ou de bureaux préexistantes.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.

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

---

### **3.1 - Accès**

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, du ramassage des ordures ménagères et la protection civile.

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir doivent prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir, se desservant sur la voie de desserte publique.

### **3.2 - 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 6,00 mètres et être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq locaux d'activités existants ou générés par le projet.

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

## **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESERTE 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.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (avis SPANC). Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs (phytoremédiation / débourbeur / déshuileur...)
- Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...)
- Infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation...)
- Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues...)

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

#### **4.4 - Réseaux divers**

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

Les dispositifs d'éclairage public sur mât auront obligatoirement un éclairage dirigé vers le sol.

### **ARTICLE Ue 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 (avis SPANC).

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

---

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

56

#### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment 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 bâtiments ou lots d'activité existants ou générés par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

#### **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement est de 4 mètres minimum.

### **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.

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

---

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

### **7.1 – Définition**

Il existe deux types de limites séparatives :

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

57

### **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

En cas de retrait, la distance (D) 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 moins égale à  $D=H/2$  (H étant la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère), sans être inférieure à 4,00 mètres.

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 4 mètres.

### **7.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,

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

---

### **8.1 – Définition**

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### **8.2 - Règle générale**

58

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

### **8.3 - Exception**

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

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

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **9.1 - Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions y compris les bâtiments annexes. L'emprise des constructions 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. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

## **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

# **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

## **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Par contre, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité sur pente de plus de 10%, la hauteur doit être mesurée depuis la base de la façade la plus grande (niveau du sol à partir duquel la construction est visible).

## **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
- 14 mètres au faîtage

**Sur les terrains en déclivité** sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.

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

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

---

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

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

Les bâtiments, les plantations, les terrassements et les traitements de sol doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

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.

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

Les couvertures ou bardages en tôle non peinte sont interdites.

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. La réalisation des clôtures doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur.

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

Les balustres sont interdits ainsi que les grilles réalisées en fer à béton.

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 du voisinage.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul nécessaire à l'élargissement de voie ou à la réalisation de trottoir.

Les clôtures doivent être de hauteur uniforme n'excédant pas 2 mètres. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive. La pose d'un grillage plastifié ou d'une palissade bois sur support métallique est possible si la clôture est doublée d'une haie vive côté rue ou espace public.

---

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

---

### **12.1 - Définition**

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

### **12.2 - Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes (le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur).

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.



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

**En tout état de cause, il ne peut être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors stationnement dédié aux livraisons, aux véhicules de secours et d'urgence et aux véhicules de transport de fonds.).**

### **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.123-1-12 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 aménagé et équipé pour permettre le stationnement des deux-roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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

---

### **13.1 - Espaces libres**

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts si nécessaire. Elles doivent, par ailleurs, être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

### **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.

### **13.3 - Plantations nouvelles**

Il est particulièrement recommandé de planter des essences végétales variées qui doivent être choisies parmi les espèces indigènes de l'île de la Réunion ou parmi les espèces exotiques non envahissantes. Elles seront choisies pour leur adaptation au site (type de sol, pluviométrie, altitude) et le rôle à tenir sur l'unité foncière (ombre, protection au vent, ...).

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

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

# ZONE AUindicée

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

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes, sauf spécification contraire, tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.*

*Il existe deux types de zones :*

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée du pôle urbain de référence entrepris.*

## ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

64

### 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 arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel, le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
4. En application des articles L.174-2 et R.174-2 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 leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

### 1.2 - Sont interdits

#### **En zone AUf :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux non cités à l'article AU2.2.

**Pour les autres zones :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravanning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
7. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

## **ARTICLE AUINDICEE 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.

### **2.2 - Sont admis sous condition**

Pour les **zones 2AUindicée**, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris.

**En zone AUt :**

1. Les constructions à destination d'hébergement touristique et les services liés, sous réserve de présenter un parti architectural et environnemental permettant une intégration au site et à ses alentours.
2. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

**Pour les autres zones :**

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

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, notamment à la création de sous-sol dédiés au stationnement des véhicules.

4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause densité suivante s'applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d'aménagement, à l'exception de celles des zones AUe et AUt :**

1. Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à :
  - 35 logements par hectare en zone AUa
  - 30 logements par hectare en zone AUb
  - 20 logements par hectare en zone AUc

Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

2. Pour les autres destinations, la densité minimale imposée s'élève à :
  - 35 équivalents logements par hectare en zone AUa
  - 30 équivalents logements par hectare en zone AUb
  - 15 équivalents logements par hectare en zone AUc

L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

**En dehors des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, la clause « logement social » suivante s'applique :**

1. Tout projet visant à créer plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement aidé <sup>(1)</sup> au moins 40% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, dont 25% minimum pour les logements locatifs sociaux.
2. Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement) visant à créer plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obligation d'affecter 40 % de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble de la surface de plancher.

<sup>(1)</sup> A savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). Le calcul prendra en compte le nombre de logements sociaux existants sur le secteur.

### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **U<sub>b</sub>**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **U<sub>b</sub>**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Pour la zone **AU<sub>e</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ue**.

Pour la zone **AU<sub>f</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

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

67

### **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 (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. 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 limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas :

- 10 mètres (renouvelable tous les deux mètres) pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 mètres (renouvelable tous les deux mètres) en rez-de-chaussée pour les constructions à destination autre qu'habitation et 10 mètres à l'étage.

(Pour rappel, ces éléments ont été définis afin de permettre la perméabilité à l'air entre les bâtiments (éviter risque de constitution d'un front bâti continu qui pourrait empêcher les écoulements d'air vers les parcelles situées à l'arrière d'une rue).

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

### **7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 3 mètres.

### **7.4 - Exception**

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

- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, le retrait peut être inférieur à 3,00 mètres.
- pour les constructions annexes qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines non couvertes le retrait doit être au minimum égal à 1,90 mètre.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour la zone **AU<sub>t</sub>**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.



## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour la zone **AUf**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Pour la zone **AUa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Pour la zone **AUf**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

69

Pour la zone **AUf**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Pour la zone **AUf**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU<sub>INDICEE</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Pour la zone **AUf**, se reporter au règlement de la zone **Ub**.

Pour les autres zones, se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.