



Rivière-Salée



Ici,
tout pousse
à prendre racine

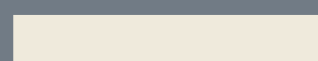
Règlement – *Dossier d'approbation*

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Dispositions applicables à la zone Up	27
Dispositions applicables à la zone Ub	33
Dispositions applicables à la zone Um	38
Dispositions applicables aux zones Uc	43
Dispositions applicables aux zones Ud	48
Dispositions applicables à la zone Ua	53
Dispositions applicables aux zones AUd	58
Dispositions applicables aux zones AUc	63
Dispositions applicables à la zone AUe	68
Dispositions applicables à la zone AUApb	71
Dispositions applicables à la zone AUAm	77
Dispositions applicables à la zone N	83
Dispositions applicables à la zone Azap	87
Dispositions applicables à la zone A	92
Annexes du règlement	



Titre I



Dispositions générales



1 – CHAMPS D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique sur l’ensemble du territoire de la commune de Rivière-Salée.

2 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

La Commune de Rivière-Salée est divisée en :

Zones urbaines (U) :

Les secteurs urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone **Upatrimoine (Up)** : zone urbaine à vocation patrimoniale, intégrant un secteur Upr concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Croix Rivail sur le site de l’ancienne usine de Rivière-Salée ;
- La zone **Ubourg (Ub)** : zone urbaine mixte des agglomérations de Grand-Bourg et Petit-Bourg ;
- La zone **Umixte (Um)** : zone urbaine mixte et de mutation située dans la continuité des agglomérations de Grand-Bourg et Petit-Bourg ;
- La zone **Ucollectif (Uc)** : zone d’habitat collectif et intermédiaire ;
- La zone **Udiffus (Ud)** : zone urbaine d’habitat individuel de faible densité caractéristiques des quartiers ;
- La zone **Uactivités (Ua)** : zone urbaine à vocation économique, intégrant un secteur Uar concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Croix Rivail sur le site de l’ancienne usine de Rivière-Salée.

Zones à urbaniser (AU) :

- La zone **AUdiffus (AUd)** : zones à urbaniser à vocation dominante d’habitat individuel dans les quartiers ;
- La zone **AUcollectif (AUc)** : zones à urbaniser à vocation mixte ou à dominante d’habitat intermédiaire et collectif ;
- La zone **AUactivités de Petit-Bourg (AUapb)** : zone à urbaniser à vocation économique de Petit-Bourg ;
- La zone **AUactivités de Maupéou (AUam)** : zone à urbaniser à vocation économique de Maupéou ;
- La zone **AUéquipement (AUe)** : zones à urbaniser à vocation d’équipement (site du complexe aquatique et parcelle du nouveau collège de Rivière-Salée).

Zones agricoles (A) :

- La **zone Azap** : zone agricole correspondant au périmètre réglementaire de la zone agricole protégée (ZAP) ;
- La **zone A** : zone agricole regroupant les espaces agricoles situés en dehors du périmètre réglementaire de la zone agricole protégée (ZAP).

Zone naturelle (N) :

- La **zone N** : zone naturelle, intégrant un secteur correspondant aux espaces de mangrove et d’arrière-mangrove de la commune (secteur Nm).

3 – ORGANISATION ET CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement s’organise autour de quatre parties :

- Les dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le règlement du PLU ;
- Les dispositions communes à l’ensemble des zones du PLU ;
- Les règles particulières qui s’appliquent aux zones U et AU ;
- Les règles particulières qui s’appliquent aux zones A et N.

Le règlement fait également référence aux différents secteurs encadrés par des plans de prévention des risques (Plan de Prévention des Risques Naturels et Plan de Prévention des Risques technologiques) qui s’imposent aux règles des zones du PLU et aux autorisations d’urbanisme au titre de servitude.

Ces documents sont annexés au PLU.

Les règles qui s’imposent sur la commune sont divisées en trois catégories de règles et en 9 articles répartis comme suit :

Usage des sols et destination des constructions	<p>ARTICLE 1 : Destinations et sous-destinations</p> <p>ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	<p>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>ARTICLE 7 : Stationnement</p>
Equipements et réseaux	<p>ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux</p>

4. DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales relatives à la sécurité incendie

Dans toutes les zones réservées à l’urbanisation future, les voies devront permettre l’accessibilité des véhicules d’incendie aux logements et autres bâtiments.

Dispositions générales relatives aux établissements recevant du public (ERP)

Les bâtiments, locaux et enceintes recevant le public, les installations ouvertes au public, les mobiliers urbains doivent satisfaire aux obligations du décret 94-86 du 26 janvier 1994 relatif à l’accessibilité aux personnes handicapées.

Dispositions générales relatives à la radiotéléphonie mobile

Les nouveaux relais de téléphonie mobile devront être implantés à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments dits sensibles : crèches, hôpitaux, écoles.

5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les risques naturels

Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) de Rivière-Salée recense les zones exposées à des risques naturels : Inondations, mouvement de terrain, tremblement de terre, etc. et indique les mesures de prévention de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers.

Approuvé par arrêté préfectoral, il vaut servitude d’utilité publique et est annexé au PLU auquel il s’impose selon les dispositions des articles L.126-1 et L.562-4 du Code de l’Environnement.

Les secteurs à risques du PPR concernant Rivière-Salée sont les suivants :

- Les zones rouges : zones d’aléas forts, principe d’inconstructibilité sauf exceptions mentionnées (activités agricoles notamment) ;
- Les zones orange : zone d’aléa moyen, constructibilité conditionnée à la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble ;
- Les zones jaunes : zones d’aléa modéré, constructibilité soumise à prescriptions particulières.

Dans ces secteurs s’appliquent les prescriptions du Plan de Prévention aux Risques (PPR).

La révision du Plan de Prévention des Risques Prévisibles a été prescrite par arrêté préfectoral du 19 septembre 2011. Si le PPR en cours de révision n’est pas opposable au PLU de Rivière-Salée, la procédure a néanmoins permis d’actualiser le degré de connaissance des risques sur le territoire.

Les risques technologiques

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du GIE Croix Rivail recense les zones exposées aux risques technologiques liés à la présence du dépôt d’explosif au lieu-dit Grande Case. Celui-ci indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers.

Approuvé le 24 novembre 2011 Il vaut servitude d’utilité publique et est annexé au PLU auquel il s’impose selon les dispositions des articles L.126-1 et L.562-4 du Code de l’Environnement.

Les secteurs à risques du PPRT de 2011 concernant Rivière-Salée sont les suivants :

- Zone d’interdiction stricte R ;
- Zone d’interdiction r ;
- Zone d’autorisation limitée sous conditions B ;
- Zone d’autorisation sous condition b.

Dans ces secteurs s’appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

6 – DEFINITIONS

Accès :

L’accès correspond à l’espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d’assiette du projet.

Affouillement :

Modification du niveau naturel du sol par déblais qui doit faire l’objet d’une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu’il ne soit nécessaire à l’exécution d’un permis de construire.

Alignement :

Il s’agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu’il n’est pas prévu d’élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement actuel. Lorsqu’il est prévu un élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement futur. Dans ce cas, l’élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes, les constructions non contiguës à la construction principale et dont l’usage est accessoire à celle-ci (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, ...).

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur.

Chaussée :

La chaussée est la partie d’une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Clôture :

Toute enceinte qui ferme l’accès d’un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.).

Les clôtures perméables désignent les enceintes séparatives dont le traitement et les matériaux permettent le passage de la petite faune et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

Construction :

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l’article L.421-4 du Code de l’Urbanisme. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction sur pilotis :

Les constructions sur pilotis désignent l’ensemble des constructions soutenues par des pilotis (de type piliers ou colonnes par exemple) à une certaine hauteur du sol ou de l’eau lorsqu’ils sont construits sur l’eau.

Construction en premier rang :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visible depuis l’espace public.

Construction en second rang :

Ce sont les constructions situées à l’arrière d’une première construction ou rangée de constructions de premier rang (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elle peut être visible depuis la rue.

Contiguïté :



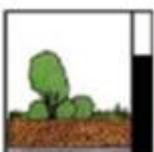
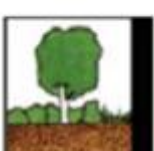
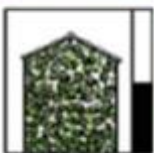

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu’une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l’un avec l’autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu’un portique, une pergola, un porche ou un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Coefficient de biotope (CBS) :

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisé par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 <p>Surfaces imperméables 0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l’air et l’eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
 <p>Surfaces semi-perméables 0,5</p>	<p>revêtement perméable pour l’air et l’eau, infiltration d’eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>
 <p>Espaces verts sur dalle 0,7</p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
 <p>Espaces verts de pleine terre 1,0</p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
 <p>Espaces verts verticaux 0,5</p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu’à 10 m</p>
 <p>Toitures végétalisées 0,7</p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>

Destination / Sous destination :

Le Code de l’Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit définie au sein d’un lexique national. Ce lexique n’étant à ce jour pas publié, une définition de ces destinations et sous destination est proposées par le présent règlement :

1. **Exploitations agricoles ou forestières**, correspondent aux activités ci-dessous :

- a. Exploitations agricoles : recouvrent les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l’acte de production ou qui ont pour support l’exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d’entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l’exclusion des activités de spectacle.
 - b. Exploitations forestières : l’exploitation forestière est un processus de production s’appliquant à un ensemble d’arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d’une manière durable :
- a. Logement : espace permettant de loger des habitants d’une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d’immeubles collectifs, etc.) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l’exclusion des hébergements (Cf. hébergement) ;
 - b. Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s’agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s’agit de logements particuliers répondant à un besoin spécifique.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d’achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
- a. Artisanat et commerces de détail : cette sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
 - Alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
 - point permanent de retrait par la clientèle d’achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l’accès en automobile.
 - Non alimentaire :
 - équipements de la personne : habillement/textile, chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter, etc. ;
 - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage, etc. ;
 - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;

- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie, etc. ;
 - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d’art, animalerie, etc.
- b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar, café, etc.).
- c. Commerce de gros : ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
 - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
 - professions libérales : médecins, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur, etc. ;
 - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
 - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game, etc.), etc. ;
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, etc.). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
 - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) ;
 - b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
 - c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises :
 - sièges sociaux ;
 - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage, gardiennage, sécurité...
 - d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol :

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les bassins de piscine sont constitutifs de l’emprise au sol.

Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ne sont pas constitutives de l’emprise au sol, sous réserve qu’elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes.

Le **coefficient d’emprise au sol** (CES) est un coefficient fourni le règlement du PLU permettant de définir la surface au sol d’une parcelle constructible. La surface au sol constructible d’une parcelle est égale au coefficient d’emprise au sol multiplié par la surface totale de la parcelle.

Emprises publiques :

Les emprises publiques comprennent les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d’eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, etc.

Équipements techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s’inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d’électricité, etc.).

Espaces boisés classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain. Selon l’article L.113-1 du Code de l’Urbanisme, ce classement s’applique aux bois, forêts et parcs, qu’ils relèvent ou non du régime forestier, qu’ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s’appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d’alignement.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol naturel qui doit faire l’objet d’une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu’il ne soit nécessaire à l’exécution d’un permis de construire.

Façade – pignon :

Une façade est une face verticale en élévation d’un bâtiment délimitant l’enveloppe d’une construction à partir du sol naturel.

Le pignon désigne la partie supérieure d’un mur de forme triangulaire.

Un mur-pignon est une façade aveugle.

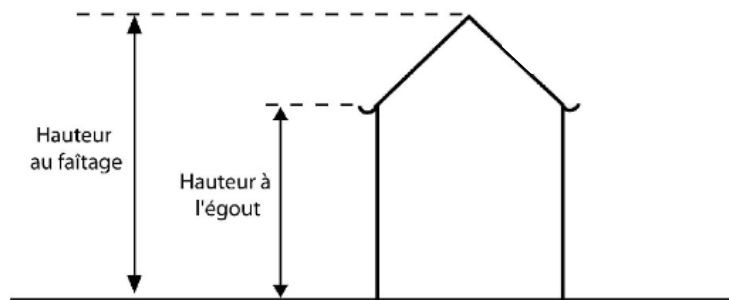
Front bâti :

Ensemble urbain constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l’alignement sur la voie / l’espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une façade continue qui encadre la rue ou la place.

Hauteur à l’égout du toit :

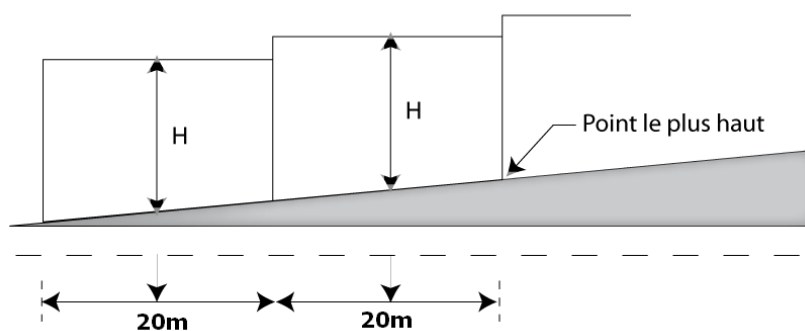
La hauteur à l’égout du toit se mesure à partir du niveau naturel du terrain avant travaux d’affouillement ou d’exhaussement jusqu’au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture, ou l’acrotère).

Néanmoins par soucis d’intégration urbaine quand il existe une différence de hauteur de plus de 2m entre le terrain naturel et l’espace public, la hauteur à l’égout du toit sera calculée depuis le trottoir.



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d’elle. Dans le cas de constructions isolées dont la façade est inférieure à 20m dans le sens de la pente, la hauteur à l’égout du toit est calculée au milieu de la façade.

Les bâtiments de faible hauteur désignent les bâtiments dont la hauteur au faitage est inférieure ou égale à 11m.



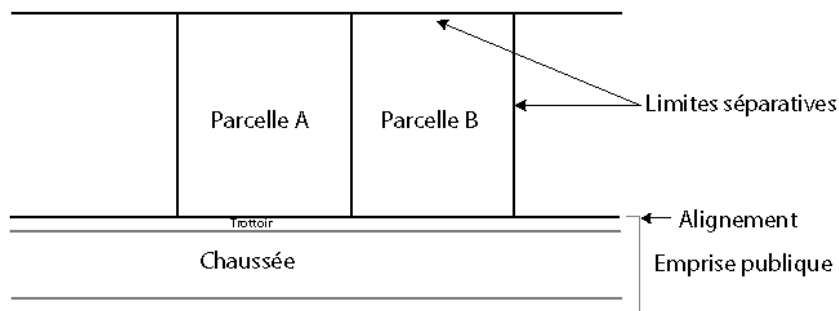
Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement spécifiquement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, la marche à pied, le roller, la trottinette, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d’assurer la sécurité des usagers.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l’ensemble des limites d’une unité foncière c’est-à-dire les limites latérales séparant deux unités foncières, les limites de fond de parcelle et les limites à l’alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d’un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l’acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Plan de prévention des risques :

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles et le Plan de Prévention des Risques Technologiques sont établis sous la responsabilité du préfet. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) permettent de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies :

Le recul est la distance séparant une construction des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou d'un emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces-voies.

Dans les reculs, les saillies, les auvents, les avancées de toiture, les éléments de modénature, les équipements techniques liés aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol sont autorisés.

Retrait des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une autre construction. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne sont pas applicables aux façades d'une même construction.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Stationnements mutualisés :

Parc de stationnement rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs générateurs de stationnement situés dans la même zone (logement, établissement économique, commerce, etc.). Les besoins de stationnement de ces générateurs peuvent être partiellement assurés par leur propre parc privé.

STECAL

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.



Titre II

**Dispositions applicables à
l'ensemble des zones**



Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les périmètres des secteurs de risques naturels délimités dans les documents graphiques du règlement, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent PLU ;
- Dans les périmètres des secteurs de risques technologiques délimités dans les documents graphiques du règlement, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques Technologiques annexé au présent PLU.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, le changement de destination des cellules commerciales situées en pied d’immeuble est interdit.

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le long des axes identifiés au plan des inscriptions graphiques comme linéaire d’implantation à l’alignement, les nouvelles constructions doivent s’implanter à l’alignement sur les voies et emprises publiques existantes.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3,5m vis-à-vis des limites de fond de parcelle.

Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 10m par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5m si celles-ci sont canalisées.

Un joint parasismique doit obligatoirement être mis en place si la construction jouxte un bâtiment existant. Sa largeur sera au minimum de 6 cm pour les bâtiments de faible hauteur.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l’article 5 ne s’appliquent pas aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

1/ Aspects des constructions

De manière générale, les nouvelles constructions, extensions ou modifications apportées aux constructions existantes doivent rechercher à s’intégrer harmonieusement avec le bâti environnant, en respectant des caractéristiques architecturales similaires.

Les constructions sur pilotis sont interdites.

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer de manière optimale dans le paysage urbain environnant.

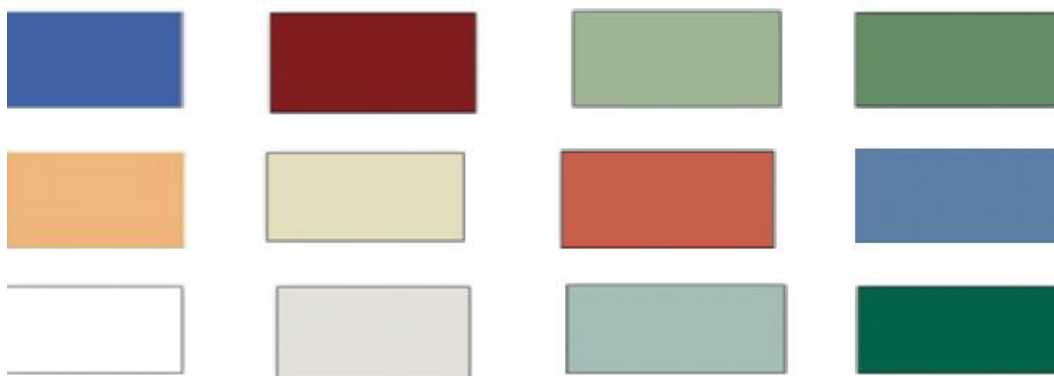
La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d’origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc.).

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées et doivent intégrer des protections climatiques (de type auvent, pare-soleil, etc.).

L’implantation d’équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtiers électriques, etc.) doit s’effectuer sur les façades non visibles depuis l’espace public. En cas d’impossibilité technique, l’installation de ces équipements sera autorisée sur une façade visible depuis l’espace public à condition d’être dissimulés par des éléments décoratifs.

Toitures

Le traitement extérieur des toitures des constructions et des annexes doit s’inscrire en cohérence avec la gamme chromatique suivante :



Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits.

Les couleurs claires seront préférées aux couleurs moyennement claires ou foncées, à moins que celles-ci ne soient conçues pour mieux renvoyer le rayonnement solaire ou qu’un isolant thermique d’épaisseur appropriée soit disposé en sous-face ou dans l’espace sous toiture.

Annexes

Les annexes à l’habitation seront traitées avec la même qualité les constructions existantes qu’elles soient attenantes au bâtiment principal ou isolées.

Les annexes ne pourront excéder 30m² de surface de plancher et 3m de hauteur à l’égout du toit.

2/ Performance énergétique

A l’exception des bâtiments agricoles et forestiers :

- les constructions doivent être implantées préférentiellement dans les secteurs à bonne potentialités de ventilation naturelle ;
- toutes les ouvertures orientées à l’ouest doivent être protégées (pares soleil, doubles peaux...) ;
- toutes les constructions à usage d’habitation et de bureaux doivent prévoir une double aération.

Les châssis de toit sont interdits lorsque la pente du toit est inférieure à 60%.

Pour assurer une ventilation naturelle suffisante des constructions à vocation d’habitat, le taux de surfaces ouvrantes de chaque pièce principale doit être supérieur à 20% de la surface de la façade de la pièce.

Les dispositifs d’isolation par l’extérieur (de type bardage bois, doubles peaux, etc.) sont autorisés.

Les constructions nouvelles doivent être pourvues d’un système de production d’eau chaude sanitaire par énergie solaire. Les capteurs solaires photovoltaïques et les chauffe-eau solaires doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction.

Les chauffe-eau solaires à éléments séparés sont, dans la mesure du possible, préférés aux chauffe-eau solaires monoblocs.

Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 constructions doivent intégrer des dispositifs permettant de produire au minimum 50% des consommations énergétiques par l’intermédiaire d’énergies renouvelables.

3/ Clôtures

A l’exception des bâtiments à vocation économique, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m sur voie et emprise publique. Les clôtures sur voie et emprise publique et les clôtures en limites latérales et de fond de parcelle doivent présenter une homogénéité globale de traitement.

A l’exception des bâtiments agricoles et forestiers, les clôtures doivent être composées :

- d’une part d’un mur bahut maçonné d’une hauteur maximale comprise entre 0,3 et 0,7m, permettant le libre écoulement des eaux pluviales (notamment par l’utilisation de drains et/ou barbacanes, et le déplacement de la petite faune) ;
- d’autre part de matériaux non occultant (grilles, grillages, barreaudages, panneaux ajourés). Les clôtures paysagères végétalisées sont fortement recommandées.

Les grillages industriels ne sont autorisés que s’ils sont doublés d’une haie végétale.

Dans les secteurs soumis aux risques naturels, seules les clôtures perméables permettant le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) et contribuant au déplacement de la petite faune sont autorisées.

4/ Éléments de patrimoine bâti

Les éléments repérés au plan de zonage par application de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux concernant une construction repérée doivent faire l’objet d’une autorisation d’urbanisme ;
- Les éléments repérés doivent être protégés. Ils ne peuvent être démolis et leur modification est strictement encadrée ;
- Tous les travaux effectués doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d’origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- A moins qu’il ne s’agisse de restituer une des composantes d’origine d’un élément de patrimoine bâti, sont interdites :
 - o les modifications des dimensions, formes et position des percements, ainsi que des éléments en saillie ou en retrait ;
 - o la suppression des éléments de décoration ou d’ornementation qui caractérisent ledit élément.
- Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées, doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d’origine ;

- Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espace vert

Le coefficient d’espace vert est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

2/ Préservation des éléments du paysage

Catégories	Prescriptions
Berges de rivières et de ravines	<p><i>Soumises aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme</i></p> <p>Les zones tampons définies autour des rivières et des ravines sur le plan de zonage sont à préserver de toute construction ou imperméabilisation dans une bande tampon de 10m depuis le haut de la berge.</p> <p>Dans le cas de ravines canalisées (aménagements maçonnés), la zone tampon inconstructible est ramenée à 5m depuis le haut de la berge.</p>
Liaison douce Grand-Bourg / Petit-Bourg	<p><i>Soumises aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme</i></p> <p>La liaison douce identifiée sur le zonage doit être protégée. Aucune construction ni aucun aménagement ne doit remettre en cause son emprise et sa continuité.</p>
Réservoirs de biodiversité forestiers	<p><i>Soumises aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme</i></p> <p>Les coupures d’urbanisation représentées sur le plan de zonage sont des espaces soumis à un coefficient de biotope spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles < 500m² : 65% - Parcelles 500m²/1 000m : 70% - Parcelles > 1 000m² : 80% <p><i>Dont 85% d’espaces de pleine terre.</i></p> <p>Au sein des réservoirs de biodiversité forestiers, les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 6m entre deux bâtiments.</p>
Coupures d’urbanisation	<p>Les coupures d’urbanisation représentées sur le plan de zonage sont des espaces strictement inconstructibles.</p>
Respirations paysagères	<p><i>Soumises aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme</i></p>

	<p>Les respirations paysagères représentées sur le plan de zonage sont des espaces soumis à un coefficient de biotope spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles < 500m² : 65% - Parcelles 500m²/1 000m² : 70% - Parcelles > 1 000m² : 80% <p><i>Dont 85% d’espaces de pleine terre.</i></p> <p>Au sein des respirations paysagères, les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 6m entre deux bâtiments.</p>
Espaces boisés classés (EBC)	<p>Au titre de l’article L 113-1 du Code de l’Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique du PLU doivent faire l’objet d’une préservation et d’une mise en valeur.</p> <p>Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».</p>
Zones humides	<p>Au sein de ces espaces, le caractère de zone humide doit être confirmé sur la base de critères botaniques et pédologiques.</p> <p>En cas de zone humide avérée, celle-ci doit être protégée : elle est donc inconstructible et ne doit pas subir d’impermeabilisation ou de remblai/déblai.</p> <p>En cas de destruction de mangrove ou de zones humides, le maître d’ouvrage recrée ou restaure une zone humide d’intérêt équivalent sur une surface cinq fois supérieure à la surface perdue.</p>

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d’un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les espaces libres résultant d’un recul par rapport à l’alignement devront également être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation sur l’assiette du projet.

Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 constructions et les opérations de constructions situées en zone d’activités économiques :

- Doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- Doivent prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l’exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d’équipements dédiés aux dispositifs d’exploitation de l’énergie photovoltaïque ;
- 10% d’entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d’un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la plantation d’au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ou en surélévation ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1/ Conditions d’accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des personnes utilisant ces accès, de la défense contre les incendies et de la protection civile.

Les accès doivent répondre à l’importance ou à la destination de la construction ou des constructions envisagées.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et d’enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l’accès et la manœuvre des véhicules de secours et de services publics.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès destinés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques handicapées

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- pour les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 5 lots, la voirie doit disposer d’une emprise minimale de 7,5m, dont 6m minimum à la bande de roulement et au moins un côté comprenant un trottoir d’1,5m de largeur. La voirie doit intégrer un traitement paysager à raison d’1 arbre de haute tige tous les 25m maximum ;
- Pour les opérations d’aménagement d’ensemble de moins de 5 lots, la voirie doit disposer d’une emprise minimale de 6m à la bande de roulement.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et des voiries doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des voies, des espaces publics (revêtement, pente, etc.) et l’implantation du mobilier urbain doivent veiller à ne pas faire obstacles au cheminement, et notamment au passage et à la circulation des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1/ Alimentation en eau potable

Toutes les installations en eau potable devront être conformes aux prescriptions de la norme DTU du fascicule 71.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Une précaution particulière sera apportée à l’isolement des réseaux d’amenée d’eau potable et de départ d’eaux usées, dans le respect des normes et DTU en vigueur et particulièrement la NF DTU 60-11 et 60-1.

En outre, les réseaux d’eau potable ou tout autre moyen équivalent prévu par le promoteur (bâche, mare, citerne...) doivent être suffisants pour assurer la lutte contre l’incendie.

Les installations privatives devront se conformer aux normes et DTU précités en s’attachant particulièrement à la mise en place d’un dispositif de protection contre les surpressions. Il en est de même pour les réseaux d’eaux pluviales servant à des besoins domestiques.

Les équipements de récupération d’eau de pluie (arrêté du 21 août 2008, règlement sanitaire départemental 2009)

Afin d’éviter tout risque sanitaire, le raccordement, temporaire ou permanent, du réseau d’eau de pluie avec le réseau d’eau potable est interdit. Pour satisfaire les besoins en eau lorsque le réservoir de stockage d’eau de pluie est vide, l’appoint en eau est assuré par un système de disconnexion par surverse totale installé de manière permanente (norme NF EN 1717).

Les équipements de récupération d’eau de pluie doivent par ailleurs être entretenus régulièrement notamment par l’évacuation des reflux de filtration au moins une fois par an.

Pour les bâtiments à usage industriel prévus par la réglementation, des dispositifs de disconnexion des réseaux intérieurs seront prévus.

2/Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées lorsqu’il existe.

L’évacuation des eaux résiduaires non domestiques (restauration, cuisine centrale...) doit faire l’objet d’un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif ou dans le dispositif autonome

Les rejets d’eaux usées industrielles ne seront autorisés qu’après accord passé avec la structure ayant compétence pour l’assainissement collectif. Cet accord sera formulé par convention de déversement.

Installation autonome

En l’absence ou insuffisance d’un réseau collectif, les constructions devront être équipées d’un système d’assainissement autonome ou non collectif conforme aux normes en vigueur telles que décrites par le schéma directeur d’assainissement (le schéma directeur d’assainissement est intégré aux annexes du PLU).

En fin d’opération de construction, les réseaux domestiques ou intérieurs devront faire l’objet d’un contrôle de conformité destiné à vérifier la qualité des eaux rejetées afin qu’elles ne perturbent pas la collecte et/ou le traitement des eaux usées. Ce contrôle sera opéré par l’autorité compétente.

Réseau collectif

Afin d’éviter l’inondation des parties privatives, des dispositions doivent être prises pour s’opposer à tout reflux d’eaux usées provenant du réseau d’assainissement collectif en cas de mise en charge de ces derniers.

b) Eaux pluviales

Les constructions doivent privilégier au maximum la perméabilisation des sols par des dispositifs adaptés aux voiries, accotements, parkings (matériaux drainants, parking evergreen, etc.).

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou des ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’eaux pluviales (réseaux souterrains ou au ou en caniveau).

La récupération des eaux de pluie pour un usage domestique est autorisée et encouragée, dans le cadre des exigences sanitaires départementales réglementaires (cf encadré alimentation en eau potable).

Le niveau d’exigence quant à la réalisation des installations d’eaux pluviales sera le même que pour les installations d’eaux usées. Elles respecteront notamment le fascicule 70 issu de l’arrêté du 30 mai 2012.

3/ Electricité

Pour les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements, le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré.

Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l’espace public.

4/ Télécommunications

Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements, les constructions nouvelles d’habitat collectif et les constructions à destination d’activités, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique, réseau FTTH). L’ensemble des logements devront également être équipés en vue d’un raccordement.


Les raccordements doivent être obligatoirement enterrés.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret ou une haie et doivent être accessibles depuis l’espace public.



Titre III

**Dispositions particulières
applicables aux zones
urbaines et à urbaniser**



Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE :

La zone Up accueille un tissu urbain ancien composé de maisons traditionnelles à 1 étage implantées en ordre continu et de constructions de style moderniste caractéristiques du patrimoine architectural de la commune à préserver, réhabiliter et mettre en valeur.

La zone Up intègre notamment la rue Schœlcher et ses abords à Grand-Bourg ainsi que le secteur des villas traditionnelles implantées sur le site de l’ancienne usine à Petit-Bourg.

La zone Up intègre un secteur Upr concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Croix Rivail sur le site de l’ancienne usine de Rivière-Salée.

Dans ce secteur s’appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du GIE Croix Rivail. Approuvé le 24 novembre 2011, il vaut servitude d’utilité publique et est annexé au PLU auquel il s’impose selon les dispositions des articles L.126-1 et L.562-4 du Code de l’Environnement.

Le PPRT recense les zones exposées aux risques technologiques liés à la présence du dépôt d’explosif au lieu-dit Grande Case et indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers dans les secteurs concernés.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UP1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l’exception des bureaux.

ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés lorsqu’ils sont nécessaires à la réalisation d’un espace public ou à l’aménagement d’une aire de stationnement.

Les établissements recevant du public sont interdits au sein des secteurs concernés par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), annexe au PLU.

ARTICLE UP3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent intégrer une part minimum de logements aidés comprise entre 20% et 45%.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, le changement de destination des cellules commerciales situées en pied d'immeuble est interdit.

Les opérations de construction comportant un ou plusieurs locaux d'activités à destination de commerce de détail, de restauration ou des services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de la surface de plancher de l'opération dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement sur voie (publique ou privée) et emprise publique, soit en respectant un recul compris entre 3m et 6m.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Règles d'exception :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur voie (publique ou privée) et emprise publique sur les rues matérialisées au plan des inscriptions graphiques.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Règles d’exception :

En cas de front urbain de plus de 15m, les constructions doivent s’implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale, en respectant un retrait d’au moins 3m vis-à-vis de l’autre limite séparative ;
- Sur les deux limites séparatives latérales, à condition de prévoir une ouverture toute hauteur d’au moins 3m de largeur vers le cœur d’îlot.

Les constructions donnant sur deux voies publiques doivent s’implanter sur les deux limites latérales en respectant un pan coupé à l’angle des deux voies compris entre 20° et 60°.

L’extension d’une construction existante doit se faire en continuité de ladite construction.

Les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ HauteurRègles générales :

Les constructions situées en premier rideau doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 10m à l’égout du toit.

Les constructions situées en second rideau doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 9m à l’égout du toit.

En cas de constructions contiguës, la différence de hauteur totale ne doit pas excéder 1,5m.

Règles d’exception :

Les constructions situées le long des voies matérialisées au plan des inscriptions graphiques doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 10m à l’égout du toit.

Les règles de hauteurs ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UP5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les constructions doivent avoir recours aux codes architecturaux identitaires du patrimoine bâti saléen.

Les éléments architecturaux non caractéristiques de type fenêtre en saillie ou lucarne sont proscrits.

L’implantation des appareils de climatisation doit être prévue à l’étage et sur une façade non visible depuis l’espace public.

Les saillies sont autorisées à condition d’être situées à plus de 2,5m de hauteur vis-à-vis du niveau du trottoir et de respecter une profondeur maximale de 0,8m (conditions cumulatives).

Le soubassement des orientées sur rue doit être d’une couleur ou une tonalité distincte du reste de la façade.

Les extensions de constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec ces dernières (volumes, proportions, matériaux, couleurs) et en cohérence avec les codes architecturaux caractéristiques du patrimoine bâti saléen.

Les façades orientées sur rue doivent intégrer un pare soleil fixe dans le prolongement de la pente de toiture et en cohérence avec le revêtement de la toiture.

Les ouvertures doivent préférentiellement respecter le triptyque symétrique fenêtre-porte-fenêtre.

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum. Les pentes de toiture ne s’appliquent pas aux constructions d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Leur faîtage doit être parallèle à l’axe des voies.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

Règles d’exception :

Dans le cas de constructions situées à l’angle de deux voies, la toiture doit être traitée de façon homogène de part et d’autre du pan coupé.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UP 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

ARTICLE UP7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place/logement d’une surface de plancher inférieure à 70m² - 1 place par tranche de 30m² supplémentaires avec un maximum imposé de 2 places/logement ; - Possibilité d’intégrer les places de stationnement public situées dans un rayon de 200m autour de la construction dans l’application des normes de stationnement automobile. 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place/hébergement 	-
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	5% de la surface de plancher pour toute construction de plus de 500m ² .
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement.

Dispositions applicables à la zone Ub

PREAMBULE :

La zone Ub regroupe les agglomérations de Grand-Bourg et Petit-Bourg qui constituent les principaux secteurs d’urbanisation et de centralité de la commune.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UB1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l’exception des bureaux.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés lorsqu’ils sont nécessaires à la réalisation d’un espace public ou à l’aménagement d’une aire de stationnement.

ARTICLE UB3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent intégrer une part minimum de logements aidés comprise entre 20% et 45%.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, le changement de destination des cellules commerciales situées en pied d’immeuble est interdit.

Les opérations de construction comportant un ou plusieurs locaux d’activités à destination de commerce de détail, de restauration ou des services ou s’effectuent l’accueil d’une clientèle doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de la surface de plancher de l’opération dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter soit à l’alignement sur voie sur voie (publique ou privée) et emprise publique, soit en respectant un recul compris entre 3m et 6m.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu’une fois le premier rideau construit ou simultanément.

Les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

Règles d’exception :

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement sur voie sur voie (publique ou privée) et emprise publique sur les rues matérialisées au plan de zonage par le biais d’une inscription graphique.

Les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Règles d’exception :

En cas de front urbain de plus de 15m, les constructions doivent s’implanter soit :

- Sur une limite séparative latérale, en respectant un retrait d’au moins 3m vis-à-vis de l’autre limite séparative ;
- Sur les deux limites séparatives latérales, à condition de prévoir une ouverture toute hauteur d’au moins 3m de largeur vers le cœur d’îlot.

L’extension d’une construction existante doit se faire en continuité de ladite construction.

Les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Non règlementé.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions situées en premier ou second rideau doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 9m à l’égout du toit.

En cas de constructions contiguës, la différence de hauteur totale ne doit pas excéder 1,5m.

Règles d’exception :

Les constructions situées le long des voies matérialisées au plan des inscriptions graphiques (Rue Schœlcher, Rue Joinville Saint-Prix et Rue de la Liberté) doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 10m à l’égout du toit.

Les règles de hauteurs ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Les saillies sont autorisées à condition d’être situées à plus de 2,5m de hauteur vis-à-vis du niveau du trottoir et de respecter une profondeur maximale de 0,8m (conditions cumulatives).

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

Pour les pentes de toiture comprises entre 45% et 60%, les lucarnes jacobines sont autorisées. La proportion et le traitement des lucarnes doivent être en harmonie avec l’architecture de la construction et des constructions voisines.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

Règles d’exception :

Dans le cas de constructions situées à l’angle de deux voies, la toiture doit être traitée de façon homogène de part et d’autre du pan coupé.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

ARTICLE UB7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place/logement d’une surface de plancher inférieure à 70m² ; - 1 place par tranche de 30m² supplémentaires avec un maximum imposé de 2 places/logement ; - Possibilité d’intégrer les places de stationnement public situées dans un rayon de 200m autour de la construction dans l’application des normes de stationnement automobile. 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place/hébergement 	-
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	5% de la surface de plancher pour toute construction de plus de 500m ² .
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables à la zone Um

PREAMBULE :

La zone Um est une zone urbaine à dominante d’habitat individuel groupé située dans le prolongement des agglomérations de Grand-Bourg et Petit-Bourg. Regroupant aujourd’hui plusieurs lotissements et située à proximité immédiate des aménités urbaines des deux agglomérations, cette zone constitue un secteur de mutation visant à accompagner le développement des centralités de Grand-Bourg et Petit-Bourg à travers l’accueil de fonctions commerciales de proximité, d’équipements ou de services et la possibilité de faire évoluer les formes d’habitat à travers des opérations de densification du tissu existant.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UM1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l’exception des bureaux.

Sont autorisées, dans la limite d’activités compatibles avec l’habitat ne générant de nuisances inacceptables pour le voisinage, les constructions nouvelles à usage d’artisanat et commerces de détail inférieurs à 150m² de surface de plancher.

Les bâtiments artisanaux et les commerces de détail existants supérieurs à 150m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés lorsqu’ils sont nécessaires à la réalisation d’un espace public ou à l’aménagement d’une aire de stationnement.

ARTICLE UM3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent intégrer une part maximum de logements aidés fixée à 20%.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Les opérations de construction comportant un ou plusieurs locaux d’activités à destination de commerce de détail, de restauration ou des services ou s’effectuent l’accueil d’une clientèle doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de la surface de plancher de l’opération dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UM4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter soit à l’alignement sur voie (publique ou privée) et emprise publique, soit en respectant un recul compris entre 3m et 6m.

Les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque le terrain est contigu à une parcelle accueillant un bâtiment implanté sur une limite séparative, les constructions doivent s’implanter sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s’applique pas aux constructions à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

L’extension d’une construction existante doit se faire en continuité de ladite construction.

Les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

L’emprise au sol est de 30% maximum.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 9m à l’égout du toit.

En cas de constructions contiguës, la différence de hauteur totale ne doit pas excéder 1,5m.

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux constructions de services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UM5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

Pour les pentes de toiture comprises entre 45% et 60%, les lucarnes jacobines sont autorisées. La proportion et le traitement des lucarnes doivent être en harmonie avec l’architecture de la construction et des constructions voisines.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UM6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces vert

Le coefficient d’espaces verts est de 40% minimum, dont 50% d’espaces verts de pleine terre.

Les modalités d’application du coefficient de biotope sont définies à l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

ARTICLE UM7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un maximum imposé de 3 places par logement ; - Hébergement visiteur : 1 place de stationnement pour 5 logements 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
Activités des secteurs secondaire	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités e services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	-
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables aux zones Uc

PREAMBULE :

La zone Uc correspond aux quartiers résidentiels à dominante d’habitat intermédiaire ou collectif de Rivière-Salée.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- L’hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres des congrès et d’exposition ;
- Les entrepôts ;
- Les industries.

Sont autorisées, dans la limite d’activités compatibles avec l’habitat ne générant de nuisances inacceptables pour le voisinage, les constructions nouvelles à usage d’artisanat et commerces de détail inférieurs à 300m² de surface de plancher.

Les bâtiments artisanaux et les commerces de détail existants supérieurs à 300m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent intégrer une part maximum de logements aidés fixée à 20%.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Les opérations de construction comportant un ou plusieurs locaux d’activités à destination de commerce de détail, de restauration ou des services ou s’effectuent l’accueil d’une clientèle doivent mettre en

œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de la surface de plancher de l’opération dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement ou dans un recul compris entre 3m et 8m par rapport aux voies de desserte interne publiques ou privées.

Les constructions doivent s’implanter dans un recul minimum de 12m par rapport aux voies départementales.

Règles d’exception :

Les règles d’implantation par rapport aux voies de desserte publique ou privée ne s’appliquent pas aux constructions à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent d’implanter en respectant un retrait d’au moins 3,5m par rapport aux limites séparatives.

Règles d’exception :

Lorsque le terrain est contigu à une parcelle accueillant un bâtiment implanté sur une limite séparative, les constructions doivent s’implanter sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s’applique pas aux constructions à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 6m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

L’emprise au sol maximum est de 40%.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 12m à l’égout du toit.

Règles d’exception :

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux locaux communs résidentiels.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

4/ Autres règles

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’habitat collectif, d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles.

ARTICLE UC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espace verts

Le coefficient d’espaces verts est de 30% minimum, dont 50% d’espaces verts de pleine terre.

Les modalités d’application du coefficient de biotope sont définies à l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des dispositions générales :

En cas de pente strictement inférieure à 20%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2m à partir du niveau naturel du terrain.

En cas de pente comprise entre 20% et 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2,5m à partir du niveau naturel du terrain.

Pour les pentes strictement supérieures à 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 3,5m à partir du niveau naturel du terrain.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de nécessité technique dûment justifiée au regard de la nature du sol ou du sous-sol, et dans le cas des constructions à vocation d’intérêt collectif.

ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un maximum imposé de 3 places par logement ; - Hébergement visiteur : 1 place de stationnement pour 5 logements 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
Activités des secteurs secondaire	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités e services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	-
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables aux zones Ud

PREAMBULE :

La zone Ud correspond aux espaces résidentiels à dominante d’habitat individuel dans les quartiers, accueillant une urbanisation diffuse caractéristique des mornes de Rivière-Salée.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UD1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres des congrès et d’exposition.

Sont autorisées, dans la limite d’activités compatibles avec l’habitat ne générant de nuisances inacceptables pour le voisinage :

- Les constructions à destination d’artisanat et de commerce de détail d’une surface de plancher de 300m² maximum ;
- Les constructions à destination d’industrie, d’entrepôt et de bureau d’une surface de plancher de 200m² maximum.

Les bâtiments artisanaux et les commerces de détail existants et de plus de 300m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Les constructions à destination d’industrie, d’entrepôt et de bureaux existants et de plus de 200m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Sont également autorisés :

- Les constructions à usage d’habitation sous réserve de la capacité des réseaux desservant la zone. Dans le cas où les réseaux seraient insuffisants, les constructions à usage d’habitation sont autorisées au fur et à mesure de la création ou du renforcement de ceux-ci ;
- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à conditions de présenter une vocation agrotouristique liée à une exploitation agricole locale et de participer à la mise en valeur de l’espace rural de Rivière-Salée, dans une limite maximum de 150m² de surface de plancher.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent prévoir au maximum 20% de l’opération sous la forme de logements aidés.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 8m par rapport aux voies (publique ou privées) et emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent d’implanter en respectant un retrait d’au moins 3,5m par rapport aux limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 5m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Pour les parcelles d’une surface strictement inférieure à 500m², l’emprise au sol maximum est de 30% dans une limite de 125m² par construction sur la parcelle.

Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 500m² et 1000m², l’emprise au sol maximum est de 25%, dans une limite de 200m² par construction sur la parcelle.

Pour les parcelles dont la surface est strictement supérieure à 1 000m², l’emprise au sol maximum est de 20%, dans une limite de 200m² par construction sur la parcelle.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 6m à l’égout du toit.

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux équipements publics et d’intérêt collectif.

ARTICLE UD5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

Pour les pentes de toiture comprises entre 45% et 60%, les lucarnes jacobines sont autorisées. La proportion et le traitement des lucarnes doivent être en harmonie avec l’architecture de la construction et des constructions voisines.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE UD6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts.

Pour les parcelles d’une surface strictement inférieure à 500m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 50%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 500m² et 1000m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 55%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Pour les parcelles dont la surface est strictement supérieure à 1 000m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 60%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Les modalités d’application du coefficient de biotope sont définies à l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des dispositions générales :

En cas de pente strictement inférieure à 20%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum d’1,5m à partir du niveau naturel du terrain.

En cas de pente comprise entre 20% et 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2m à partir du niveau naturel du terrain.

Pour les pentes strictement supérieures à 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 3m à partir du niveau naturel du terrain.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de nécessité technique dûment justifiée au regard de la nature du sol ou du sous-sol, et dans le cas des constructions à vocation d’intérêt collectif.

ARTICLE UD7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un maximum imposé de 3 places par logement ; - Hébergement visiteur : 1 place de stationnement pour 5 logements. 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.

Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités e services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	-
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre jusqu'à 10 chambre puis 0,5 place par chambre au-delà de 10 chambres.	-
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements cultuels, en permettant d'intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l'application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Dans le cas d'une mutualisation du stationnement avec d'autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables à la zone Ua

PREAMBULE :

La zone Ua regroupe les zones d’activités économiques de la Laugier et L’Espérance à Grand-Bourg et le site de l’ancienne usine de Rivière-Salée à Petit-Bourg.

La zone Ua intègre un secteur Uar concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Croix Rivail sur le site de l’ancienne usine de Rivière-Salée. Dans ce secteur s’appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du GIE Croix Rivail.

Approuvé le 24 novembre 2011, il vaut servitude d’utilité publique et est annexé au PLU auquel il s’impose selon les dispositions des articles L.126-1 et L.562-4 du Code de l’Environnement.

Le PPRT recense les zones exposées aux risques technologiques liés à la présence du dépôt d’explosif au lieu-dit Grande Case et indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les collectivités et les particuliers dans les secteurs concernés.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les équipements d’intérêt collectif, à l’exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Sont autorisées :

- les constructions nouvelles et le changement de destination des bâtiments existants à usage d’artisanat, de commerces de détail et de restauration, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 300m² ;
- les établissements industriels soumis à déclaration ou autorisation préalable à condition qu’ils ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des règles générales :

Les établissements recevant du public sont interdits au sein des secteurs concernés par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), annexe au PLU.

ARTICLE UA3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter soit à l’alignement soit en respectant un recul minimum de 5m par rapport aux voies sur voie (publique ou privée) et emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter en limite séparative ou en respectant un retrait d’au moins 3,5m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Non règlementé.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 10m au faitage.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des règles générales :

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l’immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

Toitures

Règles générales :

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales, les clôtures donnant sur voie ou sur emprise publique, seront obligatoirement végétalisées, et privilégieront les essences locales.

4/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d’essence locale tous les 100m² minimum.

Les arbres de qualité servant de repère visuel (isolé, de forme originale, d’essence particulière), ou participant au paysage urbain depuis les espaces publics, doivent être maintenus.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméable seront privilégiés pour réduire l’imperméabilisation des sols.

Les espaces de stockage et les dépôts de matériaux doivent être fermés, implantés en arrière de bâtiment ou masqués depuis l’espace public par un écran végétal (de type haie paysagée ou plantée).

Les enseignes installées en saillie d’une façade visible depuis l’espace public sont proscrites.

Par ailleurs, une façade existante ne peut être rehaussée dans le seul but de permettre l’installation d’une enseigne.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles

ARTICLE UA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espace verts.

Non règlementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

4/ Autres règles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n’entraîne aucune difficulté d’épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
	Industrie / entrepôt / Commerce de gros	1 place par tranche de 75m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités e services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	-

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent. Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables aux zones AUd

PREAMBULE :

La zone AUd correspond aux secteurs d’urbanisation future situés dans la continuité directe du tissu urbain des quartiers et à proximité des équipements et réseaux existants.

L’objectif est donc de finaliser l’aménagement des quartiers en respectant les caractéristiques d’un tissu urbain lâche et aéré afin de maîtriser l’imperméabilisation des sols et les impacts de l’urbanisation sur les paysages agricoles et forestiers des mornes de la commune.

Les zones AUd font l’objet d’opération d’aménagement et de programmation (OAP) multisites dans les quartiers de la commune.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE AUD1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres des congrès et d’exposition.

Sont autorisé, dans la limite d’activités compatibles avec l’habitat ne générant de nuisances inacceptables pour le voisinage :

- Les constructions à destination d’artisanat et de commerce de détail d’une surface de plancher de 300m² maximum ;
- Les constructions à destination d’industrie, d’entrepôt et de bureau d’une surface de plancher de 200m² maximum.

Les bâtiments artisanaux et les commerces de détail existants et de plus de 300m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Les constructions à destination d’industrie, d’entrepôt et de bureaux existants et de plus de 200m² de surface de plancher peuvent faire l’objet de travaux d’extension à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage et dans une limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Sont également autorisés :

- Les constructions à usage d’habitation sous réserve de la capacité des réseaux desservant la zone. Dans le cas où les réseaux seraient insuffisants, les constructions à usage d’habitation sont autorisées au fur et à mesure de la création ou du renforcement de ceux-ci ;
- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à conditions de présenter une vocation agro-touristique liée à une exploitation agricole locale et de participer à la mise en valeur de l’espace rural de Rivière-Salée, dans une limite maximum de 150m² de surface de plancher.

ARTICLE AUD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE AUD3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent prévoir au maximum 20% de l’opération sous la forme de logements aidés.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un minimum de 8m par rapport aux voies (publique ou privées) et emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent d’implanter en respectant un retrait d’au moins 3,5m par rapport aux limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 5m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Pour les parcelles d’une surface strictement inférieures à 500m², l’emprise au sol maximum est de 30% dans une limite de 125m² par construction sur la parcelle.

Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 500m² et 1000m², l’emprise au sol maximum est de 25%, dans une limite de 200m² par construction sur la parcelle.

Pour les parcelles dont la surface est strictement supérieure à 1 000m², l’emprise au sol maximum est de 20%, dans une limite de 200m² par construction sur la parcelle.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 6m à l’égout du toit.

Règles d’exception :

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux équipements publics et d’intérêt collectif.

ARTICLE AUD5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

Pour les pentes de toiture comprises entre 45% et 60%, les lucarnes jacobines sont autorisées. La proportion et le traitement des lucarnes doivent être en harmonie avec l’architecture de la construction et des constructions voisines.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE AUD6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts.

Pour les parcelles d’une surface strictement inférieure à 500m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 50%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Pour les parcelles dont la surface est comprise entre 500m² et 1000m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 55%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Pour les parcelles dont la surface est strictement supérieure à 1 000m², le coefficient d’espaces verts minimum est de 60%, dont au moins 70% en espaces de pleine terre.

Les modalités d’application du coefficient de biotope sont définies à l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des dispositions générales :

En cas de pente strictement inférieure à 20%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum d’1,5m à partir du niveau naturel du terrain.

En cas de pente comprise entre 20% et 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2m à partir du niveau naturel du terrain.

Pour les pentes strictement supérieures à 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 3m à partir du niveau naturel du terrain.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de nécessité technique dûment justifiée au regard de la nature du sol ou du sous-sol, et dans le cas des constructions à vocation d’intérêt collectif.

ARTICLE AUD7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un maximum imposé de 3 places par logement ; - Hébergement visiteur : 1 place de stationnement pour 5 logements. 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	
Commerces et activités e services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre jusqu’à 10 chambre puis 0,5 place par chambre au-delà de 10 chambres.	
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent. Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables aux zones AUc

PREAMBULE :

La zone AUc correspond aux secteurs d’urbanisation nouvelle à vocation d’habitat intermédiaire et collectif situés dans la continuité directe des zones Uc.

Les zones AUc font l’objet d’opération d’aménagement et de programmation (OAP) à Thoraille et à Les Dignes.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE AUC1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles ;
- L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées ;
- Les commerces de gros ;
- L’hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres des congrès et d’exposition ;
- Les entrepôts ;
- Les industries.

Sont autorisés, dans la limite d’activités compatibles avec l’habitat ne générant de nuisances inacceptables pour le voisinage, les constructions nouvelles à usage d’artisanat et les commerces de détail inférieurs à 300m² de surface de plancher.

ARTICLE AUC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE AUC3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Les opérations de construction de plus de 10 logements doivent intégrer une part maximum de logements aidés fixée à 20%.

Les opérations de constructions de plus de 20 logements aidés doivent intégrer au moins deux catégories de logements aidés (LLTS, LLS, PLS, PSLA, LES, etc.).

2/ Mixité fonctionnelle

Les opérations de construction comportant un ou plusieurs locaux d’activités à destination de commerce de détail, de restauration ou des services ou s’effectuent l’accueil d’une clientèle doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de la surface de plancher de l’opération dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers en étage.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement ou dans un recul compris entre 3m et 8m par rapport aux voies de desserte interne publiques ou privées.

Les constructions doivent s’implanter dans un recul minimum de 12m par rapport aux voies départementales.

Règles d’exception :

Les règles d’implantation par rapport aux voies de desserte publique ou privée ne s’appliquent pas aux constructions à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les constructions doivent d’implanter en respectant un retrait d’au moins 3,5m par rapport aux limites séparatives.

Règles d’exception :

Lorsque le terrain est contigu à une parcelle accueillant un bâtiment implanté sur une limite séparative, les constructions doivent s’implanter sur au moins une limite séparative. Cette règle ne s’applique pas aux constructions à vocation d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 6m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

L’emprise au sol maximum est de 40%.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur comprise entre 6m et 12m à l’égout du toit.

Règles d’exception :

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux locaux communs résidentiels.

ARTICLE AUC5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

4/ Autres règles

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’habitat collectif, d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles.

ARTICLE AUC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts.

Le coefficient d’espaces verts est de 30% minimum, dont 50% d’espaces verts de pleine terre.

Les modalités d’application du coefficient de biotope sont définies à l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des dispositions générales :

En cas de pente strictement inférieure à 20%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2m à partir du niveau naturel du terrain.

En cas de pente comprise entre 20% et 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 2,5m à partir du niveau naturel du terrain.

Pour les pentes strictement supérieures à 30%, les affouillements et exhaussements nécessaires aux abords des nouvelles constructions sont autorisés dans la limite d’une profondeur maximum de 3,5m à partir du niveau naturel du terrain.

Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de nécessité technique dûment justifiée au regard de la nature du sol ou du sous-sol, et dans le cas des constructions à vocation d’intérêt collectif.

ARTICLE AUC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un maximum imposé de 3 places par logement ; - Hébergement visiteur : 1 place de stationnement pour 5 logements 	5% de la surface de plancher pour toute opération de construction de plus de 10 logements.
Activités des secteurs secondaire	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 20m ² de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher.	-
Equipements et services publics		<ul style="list-style-type: none"> - 3 emplacements par classe pour les écoles primaires ; - 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées ; - 5 emplacements par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements ; - 10 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour les équipements culturels, en permettant d’intégrer les places de stationnement public et les places de stationnement des équipements publics situées dans un rayon de 200m dans l’application des normes de stationnement automobile. 	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre 1).

Dispositions applicables à la zone AUe

PREAMBULE :

La zone AUe correspond aux secteurs d’accueil et d’implantation des équipements publics futurs de la commune.

Il s’agit donc de zones destinées à accueillir des équipements d’intérêt collectif et des services publics qui correspondent à des fonctions d’intérêt général.

Les zones AUe font l’objet d’une opération d’aménagement et de programmation (OAP).

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE AUE1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone et sa vocation d’accueil d’équipements d’intérêt collectif et de services publics :

- Les exploitations agricoles ;
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

ARTICLE AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE AUE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE AUE5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

Toitures

Règles générales :

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

4/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d’essence locale tous les 100m² minimum.

Les arbres de qualité servant de repère visuel (isolé, de forme originale, d’essence particulière), ou participant au paysage urbain depuis les espaces publics, doivent être maintenus.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméables seront privilégiés pour réduire l’imperméabilisation des sols.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles

ARTICLE AUE6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts.

Non règlementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

ARTICLE AUE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement (automobile, cycles, poussettes et deux roues motorisées) sont à définir en fonction des besoins.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

Dispositions applicables à la zone AUapb

La zone AUapb correspond à une zone d’urbanisation future à vocation économique située à l’entrée de ville de Petit-Bourg.

La zone AUapb fait l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP).

La zone AUapb comprend 3 secteurs :

- AUapb 1, à vocation d’activités tertiaires et de services ;
- AUapb 2, à vocation d’activités artisanales et industrielles ;
- AUapb 3, à vocation d’activités industrielles, artisanales et commerce de détail.

ARTICLE AUapb1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Secteur AUapb 1 :

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs du secteur :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d’habitation ;
- L’artisanat et le commerce de détail ;
- Le commerce de gros ;
- L’hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements cinématographiques ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les équipements d’intérêt collectif et les services publics, à l’exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Secteur AUapb 2 :

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs du secteur :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d’habitation ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements collectifs et services publics, à l’exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Secteur AUapb 3 :

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs du secteur :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d’habitation ;
- Les commerces et activités de services à l’exception de l’artisanat et du commerce de détail non alimentaire ;

- Les équipements collectifs et services publics, à l’exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Sur l’ensemble de la zone AUapb, sont autorisées :

- les établissements industriels soumis à déclaration ou autorisation préalable à condition qu’elles ne soient pas de nature à créer des risques importants pour les populations avoisinantes.

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

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE AUapb 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUapb 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 35m vis-à-vis de la RN5.

Secteur AUapb 1 :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 10m par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteurs AUapb 2 et AUapb 3 :

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement existant en cas de contiguïté avec une parcelle bâtie ou dans un recul minimum de 5m vis-à-vis des voies et emprises publiques dans les autres cas.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Secteur AUapb 1 :

Les constructions doivent s’implanter sur une limite séparative latérale.

L’implantation sur deux limites séparatives latérales est interdite.

Secteur AUapb 2 et 3 :

Non règlementé.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Règles générales :

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Dans le secteur AUapb 3, les constructions doivent d’implanter en respectant un retrait minimum de 20m vis-à-vis des limites de fond de parcelle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Secteur AUapb 1

Non règlementé.

Secteur AUapb 2 :

L’emprise au sol minimum est de 25%.

Secteur AUapb 3 :

L’emprise au sol minimum est de 10%.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 10m au faitage.

ARTICLE AUapb 5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des règles générales :

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer de manière optimale dans le paysage urbain environnant.

Les façades latérales des bâtiments et les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales des bâtiments.

Les modifications (de type extension, surélévation, etc.) des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, etc.).

Les enseignes installées en saillie d’une façade visible depuis l’espace public sont prosrites.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Par ailleurs, une façade ne peut être rehaussée dans le seul but de permettre l’installation d’une enseigne.

Toitures

Règles générales :

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

L’installation d’équipements d’énergies renouvelables en toiture est encouragée.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales, les clôtures donnant sur voie ou sur emprise publique, seront obligatoirement végétalisées, et privilégieront les essences locales.

4/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison d’1 arbre de haute tige d’essence locale tous les 100m² minimum.

Les arbres de qualité servant de repère visuel (isolé, de forme originale, d’essence particulière), ou participant au paysage urbain depuis les espaces publics, doivent être maintenus.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméables seront privilégiés pour réduire l’imperméabilisation des sols.

Les espaces de stockage et les dépôts de matériaux doivent être fermés, implantés en arrière de bâtiment ou masqués depuis l’espace public par un écran végétal (de type haie paysagée ou plantée).

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’habitat collectif, d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles.

ARTICLE UAapb 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts.

Secteur AUapb 1 :

Le coefficient d’espaces verts est de 40% minimum.

Secteur AUapb 2 :

Le coefficient d’espaces verts est de 35% minimum.

Secteur AUapb 3 :

Non règlementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des dispositions générales.

Secteur AUap 1 :

Les reculs sur voies et emprises publiques doivent obligatoirement être végétalisés sur au moins 70% de leur surface et faire l’objet d’un traitement paysager de qualité.

Secteur AUap 2 :

Les reculs sur voies et emprises publiques doivent obligatoirement être végétalisés sur au moins 50% de leur surface et faire l’objet d’un traitement paysager de qualité.

Secteur AUap 3 :

Les espaces libres de construction doivent faire être plantés à hauteur d’un arbre de haute tige pour 100m².

4/ Autres règles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n’entraîne aucune difficulté d’épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

ARTICLE AUApb 7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	
	Industrie / entrepôt	1 place par tranche de 75m ² de surface de plancher.	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, éventuellement sur des parcelles mitoyennes, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales relatives du règlement.

En sus des règles générales :

Les voies de desserte interne doivent disposer d’une emprise minimale de 9,5m, dont 7m minimum à la bande de roulement et au moins un côté comprenant un trottoir d’2,5m de largeur. La voirie doit intégrer un traitement paysager à raison d’1 arbre de haute tige tous les 15m maximum.

La viabilisation de la zone et l’installation des équipements et réseaux nécessaires doivent être réalisés de façon à permettre un aménagement progressif de la zone, en permettant notamment le raccordement ultérieur des constructions aux infrastructures existantes.

Dispositions applicables à la zone AUam

La zone AUam correspond à la zone d’urbanisation future à vocation d’activités économiques de Maupéou.

La zone AUam fait l’objet d’une opération d’aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AUam1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Règles générales :

Sont interdites les activités ou occupations qui, par leur nature, leur importance ou leurs caractéristiques sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations ;
- Les équipements d’intérêt collectif et les services publics, à l’exception :
 - o Des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - o Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - o Des équipements d’enseignement, de santé et d’action sociale.
- Les commerces et activités de services, à l’exception :
 - o De l’artisanat et du commerce de détail ;
 - o Des activités de restauration ;
 - o Des activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle ;
 - o De l’hébergement hôtelier et touristique ;
 - o Des cinémas.

Sont autorisés :

- Les équipements, ouvrages et infrastructures d’intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la zone.

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

Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sont définies dans l’article 2 de la partie « usages et destination des constructions » des dispositions générales du règlement.

En sus des règles générales :

L’ouverture, l’exploitation des carrières et les activités qui leur sont liées sont interdites.

ARTICLE AUam 3: MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AUam 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales :

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 35m par rapport à la RN 5.

Les constructions doivent s’implanter en respectant un recul de 6m vis-à-vis des voies et emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives latérales

Règles générales :

Les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives latérales sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Règles générales :

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 3 000m², l’emprise au sol minimum est fixée à 30%.

Pour les parcelles dont la surface est supérieure à 3 000m², l’emprise au sol minimum est fixée à 20%.

5/ Hauteur

Règles générales :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 12m au faitage.

ARTICLE AUam5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des règles générales :

Les façades devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les façades latérales des bâtiments et les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales des bâtiments.

Les modifications (de type extension, surélévation, etc.) des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, etc.).

Les enseignes installées en saillie d’une façade visible depuis l’espace public sont proscrites.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Par ailleurs, une façade existante ne peut être rehaussée dans le seul but de permettre l’installation d’une enseigne.

Toitures

Règles générales :

L’écoulement des eaux pluviales provenant du toit ou de ses ouvrages en saillie ne peut se faire directement sur le domaine public. Les eaux pluviales doivent être conduites jusqu’au réseau d’égout ou au caniveau.

L’installation d’équipements d’énergies renouvelables en toiture est encouragée.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Le règlement n’impose pas la clôture des terrains.

En cas de clôture sur voie et emprise publique, les celles-ci doivent être composées :

- d’une part, d’un mur bahut maçonné d’une hauteur maximale de 0,8m permettant le libre écoulement des eaux pluviales (notamment par l’utilisation de drains et/ou barbacanes, et le déplacement de la petite faune) ;
- d’autre part, de dispositifs de clôture d’une hauteur maximale d’1,7m composés de matériaux non occultant (grilles, grillages, barreaudages, panneaux ajourés).

Les clôtures donnant sur voie ou sur emprise publique, seront obligatoirement végétalisées, et privilégieront les essences locales. Celles-ci devront faire l’objet d’une uniformité de traitement.

4/ Autres règles

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige d’essence locale tous les 100m² minimum.

Les arbres de qualité servant de repère visuel (isolé, de forme originale, d’essence particulière), ou participant au paysage urbain depuis les espaces publics, doivent être maintenus.

Pour les accès et parkings, les espaces semi perméables seront privilégiés pour réduire l’imperméabilisation des sols.

Les espaces de stockage et les dépôts de matériaux doivent être fermés, implantés en arrière de bâtiment ou masqués depuis l’espace public par un écran végétal (de type haie paysagée ou plantée).

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d’équipement ou d’activité, d’une surface adaptée et aisément accessibles

ARTICLE AUam 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient d’espaces verts

Le coefficient d’espaces verts est de 40% minimum, dont au moins 25% d’espaces de pleine terre.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des règles générales :

Les reculs sur voies et emprises publiques doivent obligatoirement être végétalisés sur au moins 50% de leur surface et faire l’objet d’un traitement paysager de qualité.

4/ Autres règles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n’entraîne aucune difficulté d’épuration, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

ARTICLE AUam 7: OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile minimum	Cycles, poussettes et deux roues motorisées
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher.	-
	Industrie / entrepôt / Commerce de gros	1 place par tranche de 75m ² de surface de plancher.	-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	-

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessus doit être arrondi à l’entier supérieur. Lorsqu’un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu’elles occupent.

Dans le cas d’une mutualisation du stationnement avec d’autres destinations, éventuellement sur des parcelles mitoyennes, les obligations de stationnement sont réduites de 30%.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales du règlement (Titre I).

En sus des règles générales :

La viabilisation de la zone et l’installation des équipements et réseaux nécessaires doivent être réalisés de façon à permettre un aménagement progressif de la zone, en permettant notamment le raccordement ultérieur des constructions aux infrastructures existantes.


Les voies de desserte interne doivent disposer d’une emprise minimale de 8m.

La voirie doit intégrer un traitement paysager à raison d’1 arbre de haute tige tous les 15m maximum.



Titre IV

**Dispositions particulières
applicables aux zones
naturelles et agricoles**



Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE :

La zone Naturelle (N) correspond à des espaces naturels à protéger pour la qualité des sites, des paysages ou encore l’intérêt écologique des milieux naturels.

La zone N regroupe ainsi les espaces de mangrove et d’arrière-mangrove, les boisements d’intérêt situés dans les mornes ou encore d’autres espaces ayant vocation à conserver leur caractéristique naturelle à long terme.

Les secteurs de mangrove et d’arrière-mangrove font l’objet d’un sous-secteur Nm.

Le STECAL numéroté 1 au plan des inscriptions graphiques du PLU permet une extension limitée des constructions existantes dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, des sensibilités environnementales et des capacités d’accueil du site.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non autorisées ci-dessous.

Sont autorisés :

- les exploitations forestières ;
- l’amélioration, la reconstruction et l’extension des bâtiments existants à usage d’habitation dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 120m² ;
- Les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
- Les carrières et les installations liées à l’exploitation des carrières.

Dans le secteur Nm :

Sont autorisés uniquement :

- Les équipements d’intérêt collectif et services publics destinés à améliorer la fréquentation par le public et liés à la mise en valeur de la baie de Génipa ;
- Les installations indispensables aux services responsables de la gestion du Domaine Public Maritime (phares, balises...) ou fonctionnement du centre Radio-électrique.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l’exception de celles citées ci-dessous.

Sont autorisés :

- Les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières ;
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l’installation des réseaux ;

Dans le secteur Nm :

Sont uniquement autorisés :

- Les aménagements et constructions d’intérêt collectif et services publics liés à la valorisation de la mangrove et de l’arrière mangrove, au fonctionnement de la centrale radio-électrique et aux installations nécessaires à la gestion de la baie sur le Domaine public maritime ;
- Les exhaussements et affouillements de sol dans le cas des aménagements autorisés précités ;

STECAL 1

Sont autorisés :

- L’amélioration, la reconstruction et l’extension des constructions existantes à usage d’habitation dans une limite de 25% de la surface de plancher existante avant travaux. Les bâtiments après travaux d’amélioration, reconstruction ou extension ne pourront excéder 120m² de surface de plancher ;
- Les constructions nouvelles et l’amélioration, la reconstruction et l’extension des constructions existantes dans les conditions précitées et à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels environnants et à la qualité des paysages.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 12m minimum par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L’extension d’une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en retrait de 4m minimum par rapports aux limites séparatives.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Règle générale :

Non règlementé.

STECAL 1 :

Sans objet.

5/ Hauteur

Les bâtiments d’exploitation forestière doivent respecter une hauteur maximum de 6m à l’égout du toit.

Les locaux d’équipement doivent respecter une hauteur de 4m à l’égout du toit.

Les constructions après travaux de reconstruction, d’extension ou d’amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d’un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Toitures

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 30% minimum et 60% maximum.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

Dans le secteur Nm :

Les clôtures sont obligatoirement perméables au libre écoulement de l’eau et au déplacement de la petite faune.

4/ Autres règles

STECAL 1 :

De manière générale, les extensions ou modifications apportées aux constructions existantes doivent rechercher à s’intégrer harmonieusement avec le bâti environnant, en respectant des caractéristiques architecturales similaires aux constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer de manière optimale dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

L’ensemble des espaces libres de construction doivent conserver leur perméabilité naturelle.

La voirie doit intégrer un traitement paysager à raison d’1 arbre de haute tige tous les 15m maximum.

Dispositions applicables à la zone Azap

PREAMBULE :

La zone Azap est une zone à vocation agricole correspondant au périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Rivière-Salée.

Le STECAL numéroté 2 reporté au plan des inscriptions graphiques du PLU permet une extension limitée des constructions existantes dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, des sensibilités environnementales et des capacités d’accueil des sites.

Les STECAL numérotés de 3 à 5 reportés au plan des inscriptions graphiques du PLU permettent une valorisation agro-touristique de l’espace rural de Rivière-Salée.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE Azap1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destination non autorisées ci-dessous.

Sont autorisées :

- les exploitations agricoles.

ARTICLE Azap2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l’exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous.

Sont autorisés :

- Les installations et dépôts classés ou non dès lors qu’ils sont nécessaires au fonctionnement d’exploitations agricoles ou qu’ils en sont le complément ;
- Les bâtiments d’élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l’Environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU ;
- Les bâtiments de transformation artisanale des productions agricoles dès lors qu’elles concourent à la mise en valeur de la zone agricole protégée et qu’elles soient le complément direct d’une exploitation agricole existante ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l’installation des réseaux ;
- Les bâtiments à usage d’habitation dès lors qu’ils s’inscrivent dans le cadre de la conduite d’activités d’élevage (bovins ou porcins naisseurs), que ces derniers s’avèrent nécessaires pour le fonctionnement de l’exploitation et qu’ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité d’une

exploitation agricole ou forestière voisine. Les bâtiments à usage d’habitation sont autorisés dans la limite d’un logement par exploitation. Ils doivent être implantés à proximité immédiate des bâtiments, à une distance maximale de 75 m avec un autre bâtiment agricole, dans la limite de 120 m² de surface de plancher.

STECAL 2 :

Sont autorisés :

- L’amélioration, la reconstruction et l’extension des constructions existantes à usage d’habitation dans une limite de 25% de la surface de plancher existante avant travaux. Les bâtiments après travaux d’amélioration, reconstruction ou extension ne pourront excéder 120m² de surface de plancher ;
- Les constructions nouvelles et l’amélioration, la reconstruction et l’extension des constructions existantes dans les conditions précitées et à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels environnants et à la qualité des paysages.

STECAL 3 :

Sont autorisés :

- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à condition de présenter une vocation agrotouristique liée à une exploitation agricole locale et de participer à la mise en valeur de l’espace rural de Rivière-Salée, dans une limite maximum de 150 m² de surface de plancher sur l’ensemble de l’opération ;
- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier dans les conditions précitées et à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels environnants et à la qualité des paysages.

STECAL 4 :

Sont autorisés :

- Les constructions rattachées à une exploitation agricole, dans le prolongement de l’acte de production, concourant à la mise en valeur des productions issues de l’exploitation (commercialisation directe des produits animaux et végétaux issus de l’exploitation) à condition qu’elles soient implantées en continuité d’un bâti existant et dans une limite maximum de 80m² de surface de plancher ;
- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à condition de présenter une vocation agrotouristique liée à une exploitation agricole locale et de participer à la mise en valeur de l’espace rural de Rivière-Salée, dans une limite maximum de 150 m² de surface de plancher sur l’ensemble de l’opération ;
- Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier dans les conditions précitées et à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels environnants et à la qualité des paysages.

STECAL 5 :

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à condition de présenter une vocation agrotouristique développée en complément d’une activité agricole exercée par un agriculteur à titre principal sur une exploitation ayant une existence d’au moins trois ans, à condition de participer à la mise en valeur de l’espace rural de Rivière-Salée et dans une limite maximum de 150 m² de surface de plancher sur l’ensemble de l’opération ;
- Les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier dans les conditions précitées et à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels environnants et à la qualité des paysages.

ARTICLE Azap3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Azap4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 12m minimum par rapport aux voies (publique ou privée) et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 35m minimum vis-à-vis de la RN5.

STECAL 2

Sans objet.

STECAL 3, 4 et 5

Le recul n’est pas réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives selon une distance au moins égale à la hauteur à l’égout du toit du bâtiment.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

STECAL 2

Sans objet.

STECAL 3 et 4 :

En cas de présence d’un bâtiment à usage d’habitation, les constructions agro-touristiques doivent être implantées dans un rayon de 25m maximum à partir du bâtiment existant.

STECAL 5 :

En cas de présence d’un bâtiment à usage d’habitation, les constructions agro-touristiques doivent être implantées dans un rayon de 50m maximum à partir du bâtiment existant.

4/ Emprise au sol

Règle générale :

Non réglementé.

5/ Hauteur

Les bâtiments agricoles doivent respecter une hauteur maximum de 6m au faitage.

ARTICLE Azap5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d’un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Toitures

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 25% minimum et 60% maximum.

Les toitures doivent être de couleur marron, tuile, rouille, vert ou gris.

Les toitures transparentes sont autorisées.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les installations solaires photovoltaïques sont autorisées, à condition d’être implantées en toiture et sur un bâtiment situé sur une parcelle agricole exploitée.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

4/ Autres règles

STECAL 2, 3, 4 et 5 :

De manière générale, les nouvelles constructions, extensions ou modifications apportées aux constructions existantes doivent rechercher à s’intégrer harmonieusement avec le bâti environnant, en respectant des caractéristiques architecturales similaires aux constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s’intégrer de manière optimale dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE Azap6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1/ Coefficient de biotope**

Non règlementé.

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu’ils participent à la mise en valeur agricole de la zone agricole protégée.

ARTICLE Azap7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

STECAL 3, 4 et 5 :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Hébergements touristiques et hôteliers.	1 place par chambre ou unité d’hébergement

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales relatives du règlement.

Dispositions applicables à la zone A

PREAMBULE :

La zone A est une zone à vocation agricole regroupant les espaces agricoles situés en dehors de la Zone agricole protégée (ZAP) de Rivière-Salée, au sein de laquelle les potentialités agronomiques des sols sont moins bonnes compte-tenu des conditions topographiques caractéristiques des mornes.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destination non autorisées ci-dessous.

Sont autorisées :

- les exploitations agricoles et forestières.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l’exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous.

Sont autorisés :

- Les bâtiments techniques pour lesquels l’utilité directe de l’exploitation est admise indépendamment des surfaces cultivées. La surface à construire doit être en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs de l’élevage et le matériel utilisé pour l’exploitation ;
- Les bâtiments à usage d’habitation dès lors qu’ils s’inscrivent dans le cadre de la conduite d’activités d’élevage (bovins ou porcins naisseurs), que ces derniers s’avèrent nécessaires pour le fonctionnement de l’exploitation et qu’ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité d’une exploitation agricole ou forestière voisine. Les bâtiments à usage d’habitation sont autorisés dans la limite d’un logement par exploitation, ils doivent être implantée à proximité immédiate des bâtiments et à une distance maximale de 75 avec un autre bâtiment agricole, dans la limite de 120 m² surface plancher ;
- L’amélioration, la reconstruction et l’extension des bâtiments existants à usage d’habitation dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 120 m².
- les bâtiments techniques liés et nécessaires aux exploitations agricoles disposant d’une autorisation d’exploiter telle que prévue par le contrôle des structures ;
- Les bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles dès lors qu’ils concourent à la mise en valeur de la zone agricole et qu’ils sont le complément direct d’une exploitation agricole existante ;
- Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l’installation des réseaux ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou

- forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole. Les bâtiments d’élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l’Environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée au plan de zonage ;
 - Les constructions rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l’acte de production (vente directe, accueil pédagogique, ferme auberge), à condition qu’elles soient implantées en continuité d’un bâti existant et dans une limite maximum de 80 m² de surface de plancher ;
 - Les changements de destination des bâtiments existants et les nouvelles constructions à vocation d’hébergement touristique et hôtelier à condition de présenter une vocation agrotouristique situées dans le prolongement d’une activité agricole ayant une antériorité de 3 ans, dans une limite maximum de 150 m² de surface de plancher sur l’ensemble de l’opération.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 12m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 35m minimum par rapport à la RN5.

L’extension d’une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en retrait de 4m minimum par rapports aux limites séparatives.

Par rapport aux limites de fond de parcelle

Les règles d’implantation par rapport aux limites de fond de parcelle sont définies dans l’article 4 de la partie « volumétrie et implantation des constructions » des dispositions générales du règlement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les constructions situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance minimum de 4m entre deux bâtiments.

Les constructions à vocation agro-touristique situées sur une même parcelle doivent s’implanter en respectant une distance maximum de 2m entre deux bâtiments.

4/ Emprise au sol

Non règlementé.

5/ Hauteur

Les bâtiments agricoles et forestiers doivent respecter une hauteur maximum de 10m à l’égout du toit et de 12m au faitage.

Les constructions nouvelles à usage d’habitation et à vocation agrotouristique doivent respecter une hauteur maximum de 6,5m à l’égout du toit.

Les constructions après travaux de reconstruction, d’extension ou d’amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1/ Aspects des constructions

Façades

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d’un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Toitures

Les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions sont définies dans l’article 5 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales du règlement.

En sus des dispositions générales :

Seules les toitures en pente sont autorisées et doivent présenter une architecture de toit dont la pente est comprise entre 25% minimum et 60% maximum.

Les toitures doivent être de couleur marron, tuile, rouille ou grise.

2/ Performance énergétique

Les règles en matière de performance énergétique sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

3/ Clôtures

Les règles relatives aux clôtures sont définies dans l’article 5 relatif à la « Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » des dispositions générales du règlement.

ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

2/ Préservation des éléments du paysage

Les règles relatives à la préservation des éléments du paysage sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

En sus des dispositions générales :

Les éléments de patrimoine naturel existants doivent être maintenus.

3/ Traitement des espaces libres de construction

Les règles relatives au traitement qualitatif des espaces libres sont définies dans l’article 6 de la partie « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des dispositions générales.

ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règle générale :

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

Equipements et réseaux

Les règles concernant les équipements et réseaux sont définies aux articles 8 et 9 des dispositions générales relatives du règlement.



Titre V

Annexes au règlement



Liste (*non exhaustive*) des espèces appropriées aux types de sols et conditions climatiques sur le territoire de RIVIERE-SALEE

TYPE DE ZONE	ARBRES	ARBUSTES	ESSENCES	COUVRE-SOLS
EXPOSEE SOLEIL		Ixora (<i>Ixora spp</i>)	Icaquier (<i>Chrysobalanus</i>)	
		Hibiscus (<i>Hibiscus spp</i>)	Faux jasmin (<i>Jasminum multiflorum</i>)	
	Flamboyant (<i>Delonix regia</i>)	Allamandas (<i>Allamanda cathartica</i>)	Dentellaire du cap (<i>Plumbagos Capensis</i>)	Ophiopogon (<i>Ophiopogon jaburans</i>)
	Palmiers (<i>Variétés multiples</i>)	Croton (<i>Codiaeum variegatum</i>)	Pervenche de Madagascar (<i>Catharanthus roseus</i>)	Sonde (<i>Rhoeo spathacea</i>)
	Raisinier (<i>coccoloba uvifera</i>)	Polyscias (<i>Polyscias spp</i>)	Caractère des hommes (<i>Quiscalis indica</i>)	Caractère des hommes (<i>Alternanthera bettzickiana</i>)
	Merisier pays (<i>Flacourtia jangomas</i>)	Bougainvillées (<i>Bougainvillea Spp</i>)	Marie-derrière-l'hôpital (<i>Lantana camara</i>)	Cuphée (<i>Cuphea hyssopifolia</i>)
	Arbre orchidées (<i>Bauhinia blakeana</i>)		Dentellaire du cap (<i>Plumbagos Capensis</i>)	Coléus (<i>Solenostemon</i>)
HUMIDE / OMBRAGEE	Gestrame (<i>Lagerstroemia speciosa</i>)	Roseau des indes (<i>Cordylina fructicosa</i>)	Alpinia (<i>alpinia purpurata</i>)	Misère Pourpre (<i>Tradescantia pallida</i>)
	Tamarinier (<i>Tamarindus indica</i>)	Bambous nains (<i>Bambusa spp</i>)	Oiseau du paradis (<i>Heliconias psittacorum</i>)	Arachide sauvage (<i>Arachide pintoïdes</i>)
		Queue de chat (<i>Acalypha hispida</i>)	Fougère queue de poisson (<i>Nephrolepis falcata</i>)	
			Tibouchina (<i>Tibouchina urvilleanan</i>)	

Liste (non exhaustive) des arbres fruitiers pouvant être plantés à Rivière-Salée

Carambole
Manguier
Prune de Cythère
Corossol
Pomme Cannelle
Atemoya
Papaye
Guajilote
Merisier
Avocatier
Pitaya
Cocotier
Agrumes (orange, citron, mandarine...)
Cerisier
Goyavier
Abricot pays
Sapote
Caïmite
Arbre à pain
Pomme d’eau
Noix de cajou
Cacao (zone ombragée)
Bananes (zone humide)



Rivière-Salée



Ici,
tout pousse
à prendre racine

Règlement – *Dossier d'approbation*