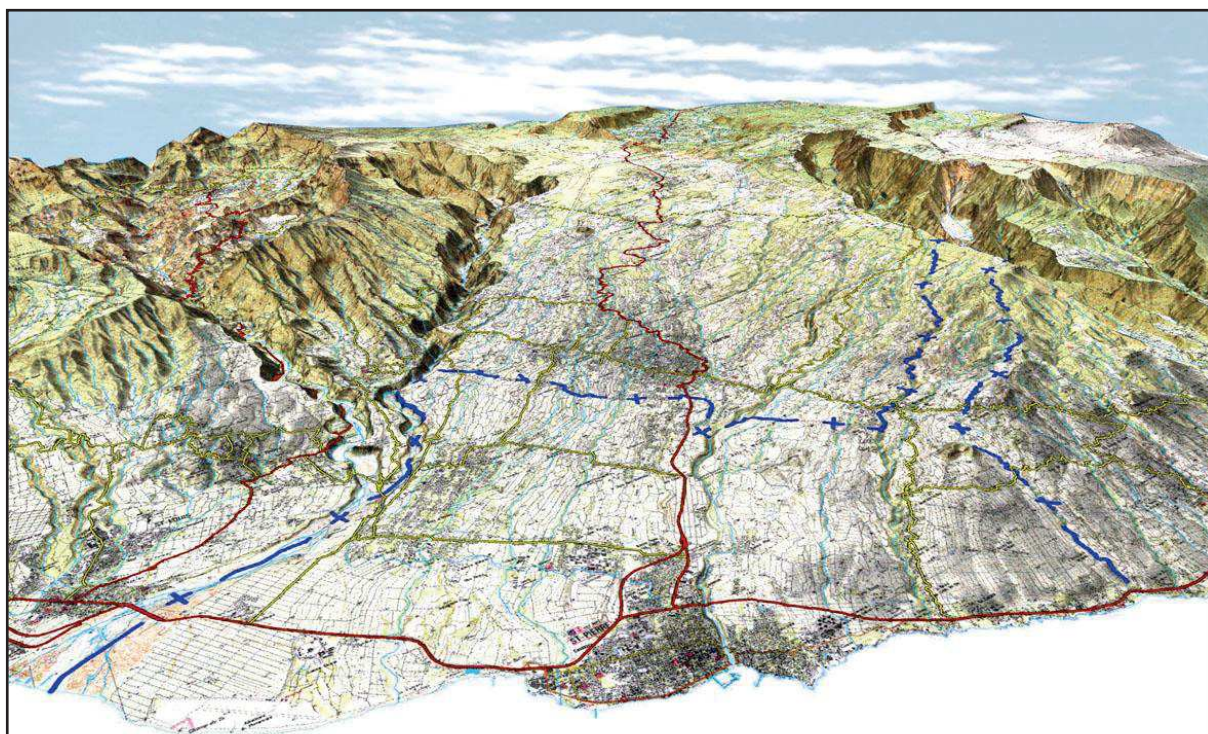


Commune de Saint-Pierre

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



PLU actualisé
Modification simplifiée approuvée par DCM du 22 juillet 2021

Direction Urbanisme et
Application du Droit des Sols
Hôtel de Ville
97448 SAINT-PIERRE CEDEX
Tél : 02.62.32.27.50
E-mail : urbanisme@saintpierre.re



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE U1.....	11
ZONE U2.....	28
ZONE U3.....	44
ZONE U4.....	60
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
ZONE AU ST	75
ZONE AU ^{INDICEE}	80
ZONE AU ^{ZA}	87
ZONE AU ^{ZE}	98
ZONE AU ^{ZF}	104
ZONE AU ^{ZN}	109
ZONE AU ^{ZP}	114
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	124
ZONE A.....	125
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	136
ZONE N.....	137
ANNEXE.....	146

ZONE U4

Cette zone couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

*Il existe un secteur **U4aé** couvrant l'aéroport de Pierrefonds ainsi que le pôle logistique. Il englobe uniquement les emprises nécessaires à son exploitation et son fonctionnement afin d'y garantir le développement des installations aéroportuaires et la sécurité*

*Il existe un secteur **U4dé** correspondant au site d'enfouissement des déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne et à la station d'épuration ainsi qu'à l'élimination des déchets ménagers et assimilés sur le site de Pierrefonds.*

*Il existe un secteur **U4déma** correspondant à la zone d'extension du Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets ménagers (CTVD) de la Rivière Saint-Etienne dans laquelle l'extraction de matériaux est admise.*

*Il existe un secteur **U4fm** couvrant la ZI n°1 (Ravine Blanche) dont les dispositions réglementaires visent à garantir la mutation de cette zone en zone mixte regroupant de l'habitat, des activités tertiaires et de loisirs.*

*Il existe un secteur **U4ho** couvrant le site du groupe hospitalier de Saint-Pierre. Au sein de ce secteur, il existe un sous-secteur U4hoa dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de ne pas faire obstacle au fonctionnement de la station de satellite du site de l'IUT de Saint-Pierre.*

*Il existe un secteur **U4mi** couvrant la zone d'installation militaire de Pierrefonds.*

*Il existe un secteur **U4po** correspond aux aménagements liés aux activités portuaires situés sur le front de mer de Saint-Pierre.*

ARTICLE U4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.

4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article U4 2.2, ainsi que ceux suivants :

1. Les constructions ouvrages et travaux à usage agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation sauf en secteur **U4fm** ainsi que celles visées à l'article U4 2.2.
3. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtellerie, sauf en secteurs **U4aé** et **U4fm**.
4. Les travaux, installations et aménagements prévus aux paragraphes c) à k) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme et aux paragraphes c) à f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article U4 2.2 ainsi que des travaux nécessaires aux besoins hydrauliques et de ceux qui résultent d'une déclaration d'utilité publique.

ARTICLE U4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U4 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. A l'exception des secteurs **U4aé**, **U4dé**, **U4fm**, **U4ho**, **U4mi** et **U4po** pour lesquelles les possibilités de construire sont limitées en application des alinéas suivants, sont admis les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, services, etc.), soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. En secteur **U4fm**, les constructions mixtes à usage d'habitation et de bureaux/commerces dans la limite de 50% de la SHON consacrée au logement, avec une densité maximum de 50 logements/hectare.

4. Dans la zone **U4** et en secteur **U4fm**, les équipements à vocation sportive et culturelle ainsi que les salles de fêtes et restaurants, à l'exception de ceux dont les conditions de fonctionnement sont incompatibles avec la zone environnante tels que les discothèques.
5. En secteur **U4aé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aéroport de Pierrefonds y compris les dépôts de carburant, à condition qu'ils ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne ainsi que les constructions à destination de bureaux et de restauration, les équipements de loisirs, les locaux artisanaux et commerciaux à condition qu'elles ne perturbent pas les dispositifs de sécurité aérienne.
6. En secteur **U4dé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la décharge contrôlée de déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne, ainsi que les installations connexes liées à la valorisation énergétique des déchets à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
7. En secteur **U4dé**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées à l'élimination des déchets ménagers et assimilés aux déchets verts et aux boues de station d'épuration à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
8. En secteur **U4dé**, les équipements et installations liés au fonctionnement d'un refuge et d'une fourrière animale à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
9. En secteur **U4dé**, les industries liées à l'environnement et les unités de stockage à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés.
10. En secteur **U4déma**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la décharge contrôlée de déchets sur le site de la rivière Saint-Etienne, ainsi que les installations connexes liées à la valorisation énergétique des déchets à condition qu'ils ne perturbent pas la navigation aérienne ni les dispositifs de sécurité associés. Dans ce secteur particulier, concerné par un potentiel d'extraction de matériaux, l'exploitation des carrières devra s'articuler avec le programme de travaux d'extension du Centre Technique de Valorisation des Déchets.
11. En secteur **U4ho**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'hôpital.
12. En secteur **U4mi**, les installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'Armée, ainsi que les constructions liées à l'administration de l'aviation civile.
13. En secteur **U4po**, les constructions ou aménagements nécessaires aux activités de pêche et de nautisme ainsi que les aménagements liés au fonctionnement du port et à l'animation commerciale et touristique (les locaux de stockage et de réparation mécanique, les stations-services, les installations frigorifiques, les commerces et restaurants, les équipements publics, les bureaux administratifs et les services, etc.).
14. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
15. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du SAR (6 novembre 1995), même si leur destination n'est pas autorisée par le présent règlement.
16. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
17. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
18. Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.
19. Dans les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, en cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou de travaux d'extension conduisant à créer plus de 20 m² de SHON, la réalisation du plancher inférieur doit être situé à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les terrains en pente, la surélévation du plancher doit s'appliquer sur la totalité de l'emprise de la construction.

ARTICLE U4 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 - Voirie

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

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

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

ARTICLE U4 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

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

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE U4 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

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

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

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

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait de la construction, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait de 35 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des routes nationales concernées. Toutefois, elles peuvent être implantées à 10 mètres de l'emprise des voies sous réserve de la réalisation d'un mur antibruit ou d'un talus végétalisé de 2 mètres de haut minimum.

6.3 - Exception

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

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

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite de zone urbaine (U1, U2 et U3) ou de zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction. Dans le secteur **U4fm**, cette distance est réduite à 3 mètres.

7.2 - Exception

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

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

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Définition

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

8.2 - Règle générale

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

8.3 - Exception

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

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

ARTICLE U4 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone U4.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs **U4aé** et **U4ho**, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Dans les secteurs **U4dé**, **U4déma**, **U4mi** et **U4po**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U4 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

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

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 20 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **U4dé** et **U4mi**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

Dans le secteur **U4po**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage. Toutefois, pour des raisons d'architecture, la hauteur peut être portée sur 30% maximum de la construction à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 16 mètres au faîtage.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage dans une bande de 20 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales concernées.

Dans le secteur **U4hoa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle,
- dans le cas de terrain en pente ou pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, il est toléré 1,50 mètre de plus au faîtage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette disposition s'applique également sur les limites séparatives.
- lorsque conformément aux dispositions de l'article U4 11.2 du présent règlement, le pétitionnaire réalise un étage en attique, les hauteurs fixées à l'égout du toit peuvent être dépassées au droit de cet étage supplémentaire.
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

ARTICLE U4 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

11.1 - Façades

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

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. Cette disposition ne s'applique pas au secteur **U4po**.

11.2 - Toitures

Les couvertures et bardages en tôle non peinte sont interdits.

Dans les secteurs **U4aé**, **U4fm**, **U4mi** et **U4po**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60% du volume bâti. Par ailleurs, en fonction de la longueur de la portée (assise opposée à la ligne du faitage), les pentes de toit doivent respecter les dispositions suivantes :

- si la portée est d'une longueur inférieure ou égale à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique limitée à 100%,
- si la portée est d'une longueur supérieure à 10 mètres, le toit doit avoir une pente théorique comprise entre 20% et 30%. Dans ce cas, il est possible de réaliser un étage en attique. Les hauteurs fixées à l'égout du toit (article U4 10.2 du présent règlement) peuvent alors être dépassées au droit de cet étage supplémentaire. Néanmoins, le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

En cas de bâtiment à rez-de-chaussée, la pente du toit n'est pas limitée. Par ailleurs, l'ensemble des dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le secteur **U4aé**, pour les constructions techniques aéroportuaires (tour de contrôle, bloc technique, etc.).

Dans le secteur **U4po**, l'ensemble des dispositions précédentes s'appliquent et l'emploi des matériaux est limité à l'utilisation du zinc, de la tôle de couleur grise, du cuivre et des bardeaux de bois. L'emploi de bardeaux de bitume et de tôles blanches ou colorées est interdit.

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

11.3 - Clôtures

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

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

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, dans le cas de réalisation de protection acoustique, la hauteur du dispositif est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE U4 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m², exception faite de la zone U4déma où une place de stationnement doit toutefois avoir des dimensions conformes à la norme en vigueur.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de SHON destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article U4 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
3. Pour les autres constructions à destination d'activités : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement non compris l'espace de stockage.
4. Pour les locaux de stockage sans activités commerciales : 1 place de stationnement pour 2 emplois.
5. Pour les constructions à destination d'hôtellerie et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour deux chambres ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.
6. Dans le secteur **U4aé**, pour les équipements industriels, administratifs ou commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 5 emplois.
7. Dans le secteur **U4ho**, pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits.
8. Dans les secteurs **U4dé**, **U4déma**, **U4mi** et **U4po**, le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature la construction et de la fréquentation du site.
9. Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération.

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

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

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

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

12.4 - Le stationnement des deux roues

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

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

ARTICLE U4 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

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

Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre doivent être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines (U1, U2 et U3) ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

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

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur comptée parallèlement à la limite de la voie concernée.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Austral, la plantation d'une haie végétale associée à des arbres de haute tige est imposée le long des limites qui jouxtent la déviation de Grands-Bois.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE U4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE AU indicée

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

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les orientations d'aménagement annexées au PLU.

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

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

1.2 - Sont interdits

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
5. Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2.2 - Sont admis sous condition

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

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes de desserte énoncés dans le cahier des orientations d'aménagement annexé au dossier de PLU.
3. Respecter au minimum les densités énoncées dans le cahier des orientations d'aménagement annexé au dossier de PLU.
4. A l'exception des zones **AU9**, **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41**, pour les unités foncières d'une superficie minimale de 4.000 m² à la date d'arrêt du PLU, il est indispensable de réaliser un lotissement ou de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble du terrain et de réaliser au minimum une opération de 7 logements dans le cadre d'un projet mixte (habitat, commerces, services, etc.).
5. Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 1.500 et 4.000 m² à la date d'arrêt du PLU, il est indispensable de réaliser un lotissement ou de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble du terrain visant à permettre, à court, moyen ou long terme, la construction minimale de trois logements.

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel, tel qu'il existe après les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de l'opération et inscrit dans le permis d'aménager.

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2a** et **U4hoa**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1**, **AU2**, **AU4**, **AU6**, **AU10**, **AU11**, **AU12**, **AU14** à **AU19**, **AU21** à **AU30**, **AU32**, **AU33**, **AU35**, **AU37**, **AU39**, **AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13**, **AU34**, **AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.

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

Pour la zone **AU8**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U1**.

Pour la zone **AU20**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U2** et **U4ho**.

Pour la zone **AU5**, il convient de se reporter aux dispositions des zones **U3** et **U4**.

Pour les zones **AU3**, **AU7**, **AU31** et **AU36**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U2**.

Pour les zones **AU1, AU2, AU4, AU6, AU10, AU11, AU12, AU14 à AU19, AU21 à AU30, AU32, AU33 ,AU35, AU37, AU39, AU40** et **AU42**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U3**.

Pour les zones **AU13, AU34, AU38** et **AU41** il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4**.

Pour la zone **AU9**, il convient de se reporter aux dispositions de la zone **U4aé**.