ZONE A

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

*un secteur **Apf** correspondant au périmètre irrigué où toute construction à destination d'habitation est interdite.*

*un secteur **Ae** correspondant à la zone préférentielle pour l'implantation de nouveaux élevages.*

*un secteur **Aa** correspondant au Carmel Notre Dame du Grand Large.*

*un secteur **Ab** correspondant à la zone agricole tampon entre la zone préférentielle d'élevage et les secteurs urbanisés. Toute installation d'élevage supplémentaire y est interdite.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par 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 (zone bleue et zone rouge), le règlement du plan de prévention des risques s'applique.
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

A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non nécessaires à une exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole.

L'installation de nouveaux bâtiments d'élevage est interdite en secteurs Aa et Ab.

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

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole, sous réserve que leur implantation soit nécessaire à une exploitation agricole.
2. A l'exception des secteurs **Aa** et **Ab**, les activités soumises ou non au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement utiles à l'activité de production agricole et d'élevage. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur, conformément à l'article L.111-3 du code rural.
3. A l'exception des secteurs **Apf** et **Aa,** une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, dans la limite de 170 m² de SHOB, sous réserve que son implantation soit nécessaire aux besoins d'une exploitation agricole notamment justifiée par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le site d'exploitation.
4. Les travaux d'amélioration, d'extension et de reconstruction sur leur emplacement et dans la limite de 170 m² de SHOB totale cumulée, des constructions préexistantes non liées à une exploitation agricole.
5. A l'exception des secteurs **Apf** et **Ae,** les constructions, ouvrages et travaux à destination agro-touristique, dès lors que les activités engendrées constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation. Il pourra notamment s'agir de locaux de vente de produits de la ferme, de locaux d'accueil et d'hébergement touristique ou de restauration, d'activités de loisirs, etc. Ces constructions doivent être aménagées dans les bâtiments à usage d'habitation existants de l'exploitation, dans les bâtiments techniques n'ayant plus d'affectation agricole ou en dehors de ces bâtiments mais dans l'environnement du corps de ferme (rayon de 20 mètres environ) et dans la limite totale de 170 m² de SHOB par exploitation agricole. Toutefois en secteur **Ae**, les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation sont autorisés.
6. Dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie, à l'exception des installations compromettant la mise en culture des espaces sur lesquels elles s'établissent.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler, assurer une bonne intégration dans le site et limiter l'emprise au strict minimum nécessaire.
9. Les travaux, installations et aménagements prévus au paragraphe k) de l'article R.423-19 et aux paragraphes f) de l'article R.423-23 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.

10. 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 (zone rouge) délimité aux documents graphiques. Dans un secteur soumis à un risque naturel moyen (zone bleue) délimités aux documents graphiques, la reconstruction est autorisée sous réserve de mise en œuvre des prescriptions du PPR.

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

3.1 - Rappel

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

3.2 - Accès

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 emprise minimale de 3,50 mètres.

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

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

4.2 - Eaux usées

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

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

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

Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

4.4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé

inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.

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.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est au minimum égal à 4,00 mètres sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

6.3 - Exception

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

- pour les saillies par rapport au nu des façades implantées en retrait des voies et espaces public sur un débord maximum de 1 mètre,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.

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

7.1 - Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

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

7.2 - Règle générale pour les limites latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 5 mètres.

7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de propriété. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite de fond de propriété, doit être au minimum de 5 mètres.

7.4 - Exception

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent,
- pour les dépendances qui peuvent être édifiées en limite d'unité foncière regroupées en un seul point, si elles ne sont pas intégrées au corps principal du bâtiment,
- pour les piscines.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur des constructions se mesure dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux (cf. schéma). De plus, dans le cas de bâtiment implanté sur un terrain en déclivité, la hauteur maximale doit être mesurée sur la façade la plus grande.

Le sous-sol se trouve par définition en dessous de la surface du sol final et n'entre pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux. Cependant s'il est enterré sur moins de 3 côtés et destiné à être habité pour partie, il sera comptabilisé comme un niveau à part entière (R).

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- R+C

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

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments agricoles dont la nécessité technique impose des hauteurs supérieures (silos,...etc.)
- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire au dessus de 400 mètres d'altitude, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

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

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

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

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

Il est particulièrement recommandé d'éviter :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.),
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.

11.1 - Façades

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

Il est particulièrement recommandé :

- d'établir une composition générale basée sur la symétrie,
- d'employer des couleurs d'enduits et de peintures dans les tons harmoniques clairs et des couleurs vives pour les volets, portes, fenêtres et auvents,
- d'employer le bois (bardeaux, clin), les menuiseries en bois devant être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies.
- d'employer des matériaux permettant d'éviter la propagation de la chaleur, notamment en dessous de la cote 400 mètres,
- d'isoler les façades des habitations contre la chaleur en dessous de la cote 400 mètres et contre la fraicheur et l'humidité au-delà de la cote 400 mètres,
- en dessous de la cote 400 mètres, de réaliser au minimum 20% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- entre les cotes 400 et 800 mètres, de réaliser au minimum 15% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- Au dessus de la cote 800 mètres, de réaliser au minimum 10% de porosité pour les façades des habitations exposées aux brises thermiques (sud-ouest et nord-est). La porosité étant égale à la surface des ouvertures à l'air divisée par la surface totale de la façade,
- de mettre en place des protections solaires (végétaux, auvents, casquettes ...), plus particulièrement en dessous de la cote 400 mètres.

11.2 - Toitures

Il est particulièrement recommandé :

- de réaliser des toitures à 4 pans sur les volumes principaux avec un minimum de 60% de pente,
- d'employer la tôle peinte ou à peindre ou encore le bois (bardeaux),
- d'éviter la couleur blanche,
- de choisir une couleur parmi la gamme des rouges, rouilles, gris clair ou sable.
- d'isoler les toitures,
- de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires :
    - soit 15 à 30° et une orientation entre nord-est et nord-ouest en dessous de la cote 400 mètres,

- entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est au dessus de la cote 400 mètres,

11.3 - Clôtures et murs

L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, 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.

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

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

Les clôtures doivent être constituées de haies vives de type arbustif et de préférence implantées en retrait de 2 mètres par rapport aux voies afin de dégager et de traiter une bordure végétale.

Les poteaux en béton son interdits.

Pour les parcelles d'une profondeur supérieur à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est. Dans tous les cas, la partie supérieure sur la totalité et le pied de mur doivent être végétalisés et perméables.

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

12.1 - Définition

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

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

12.2 - Normes de stationnement

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination d'hébergement et/ou de restauration : 1 place de stationnement pour une chambre ; 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. La plus contraignante de ces deux normes sera seule appliquée en cas d'hôtel-restaurant.

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.

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

13.1 - Espaces libres

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

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

En secteur **Ae**, la plantation d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 1,50 mètre est obligatoire en avant des façades principales des élevages.

13.2 - Plantations à préserver

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

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.