

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser 1AU concernent des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une viabilisation correcte et à la définition d'intentions d'aménagement précises validées par la collectivité.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend quatre secteurs spécifiques :

- Le secteur 1AUr porte spécifiquement sur le littoral de Moulin-à-l'Eau. Dans le secteur 1AUr, en raison du risque naturel, toutes les nouvelles constructions ou installations, ainsi que toute réhabilitation ou extension, sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, conformément à l'application des dispositions de l'article L151-41alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur 1AUt porte une vocation touristique. Il s'inscrit en arrière de la plage de Roseau qui fait l'objet de projets de développement résidentiel et d'hébergement touristique.
- Le secteur 1AUx concerne le secteur de Belair qui s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes (classées UX dans le PLU).
- Le secteur 1AUxf concerne le secteur de Fromager, zone spécifique qui participe au développement économique et urbain à l'échelle agglomérée du centre de Capesterre Belle-Eau.

ARTICLE 1AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUx & 1AUxf

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial, sauf dans les conditions définies dans l'article 1AU 2, § 2.2.4 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les carrières.

1.2 - Dispositions applicables aux seuls secteurs 1AUx & 1AUxf

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 1AU 2.4.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité compatible avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2. 1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de restructuration d'ensemble proposées par les pétitionnaires et approuvées par la commission communale compétente.

2. 2 - Dispositions applicables à la zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUr, 1AUx & 1AUxf

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

2.2.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m².

2.2.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.2.4 Les dépôts s'ils sont liés à des activités artisanales ou commerciales ; la surface des dépôts ne peut excéder 50% de la surface de vente.

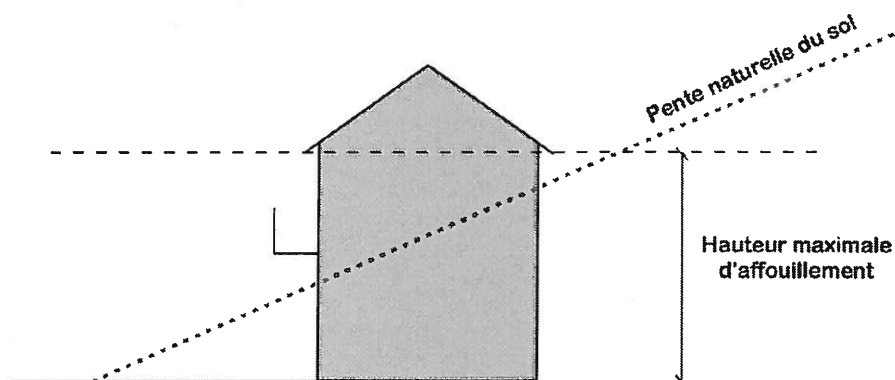
2.2.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

2.2.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

2.2.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.2.8 les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (*voir croquis 2.1*).

Croquis 2.1



2.3 - Dispositions applicables au seul secteur 1AUr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UAr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m². Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.4 - Dispositions applicables aux seuls secteurs 1AUx & 1AUxf

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;

ARTICLE 1AU 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. L'emprise des accès et voiries ne pourra cependant être inférieure à 8 mètres, dans le cas de création de voies nouvelles. Pour les opérations privilégiant les notions de développement durable, l'emprise pourra être inférieure à 8 mètres en cas de création d'axe partagé piéton/VL et/ou si l'espace destiné aux piétons est constitué de revêtement perméable et ne présentant pas une différence de niveau avec la voie.

Dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

3.3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ARTICLE 1AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Dispositions générales

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

4.2 Dispositions spécifiques

Assainissement

En plus des règles édictées dans le chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U & A, s'appliquent les règles suivantes :

• Eaux usées

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'absorption des eaux pluviales sur place en limitant notamment l'imperméabilisation du sol. L'excédent des eaux est rejeté dans le réseau ad hoc.

ARTICLE 1AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE 1AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AUxf

6.1.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 75 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN sur son profil de voie rapide à 2 X 2 voies ;
- 25 mètres de l'axe de la voie de roulement de la RN sur son profil à 2 X 1 voies ;
- 12 mètres de l'axe des RD ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.1.2 Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux berges de cours d'eau, aux rebords de pente abrupte ou des pieds de talus, à la limite du domaine public lacustre.

6.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUxf

Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 45 mètres de l'axe de la déviation de la RN1 ;
- 11,5 mètres de l'axe des voies de desserte.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AUxf

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantés sur limite séparative.

Annexes

Les constructions annexes (de moins de 3,00 mètres de hauteur) peuvent être édifiées :

- Soit le long des limites séparatives des terrains,
- Soit à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives.

7.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUxf

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Dispositions générales

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres (*croquis 8*).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

8.2 – Dispositions particulières à la zone

Non renseigné

ARTICLE 1AU 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

9.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUr, 1AUt, 1AUx & 1AUxf

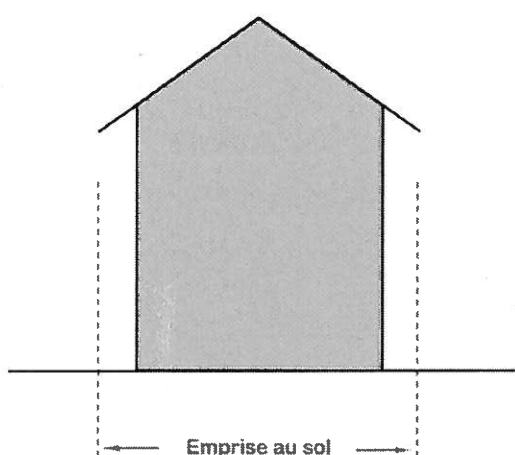
L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la surface du terrain.

9.2 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUr & 1AUt

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

9.3 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUx & 1AUxf

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.



Croquis 9

ARTICLE 1AU 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

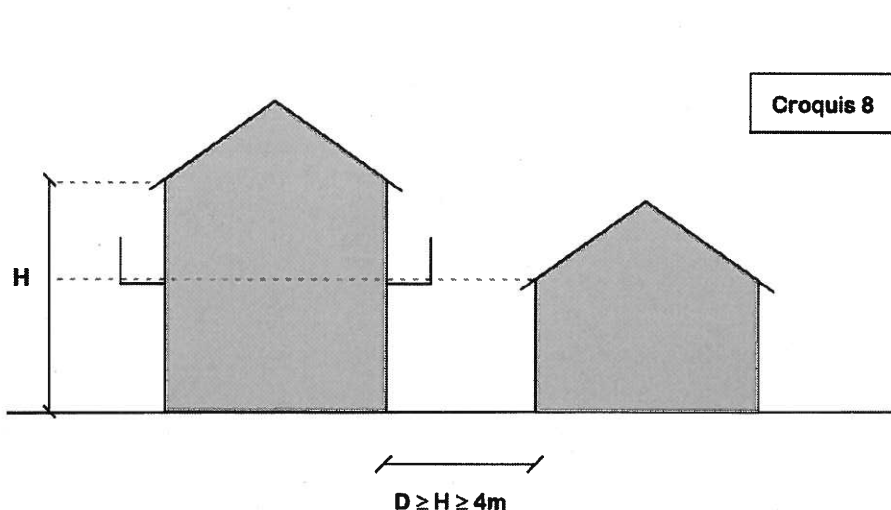
10.1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la distance mesurée en tout point des façades jusqu'à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux correspondant à la hauteur absolue.

Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2. Hauteurs

10.2.1. Dispositions générales à la zone 1AU et de ses secteurs, à l'exception des secteurs 1AUt, 1AUx & 1AUxf



Croquis 8

constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.2.2. Dispositions particulières au secteur 1AUt

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux et ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

10.2.3. Dispositions particulières aux secteurs 1AUx & 1AUxf

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AU 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AU y compris au secteur 1AUxf

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

11.2. Dispositions particulières au secteur 1AUxf

La couleur des bâtiments est une gamme de blancs cassé, gris clair. Les couleurs vives sont autorisées sur des petites surfaces pour rehausser le bâtiment. Les menuiseries des baies vitrées sont teintées couleur vert émeraude.

Les espaces de service (stockage de matériaux, entrepôts, aires de lavage, stationnement de véhicules utilitaires, etc...) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur, etc...) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles à partir des voiries.

Les clôtures sont de couleur verte. Quelles que soient leur forme, elles doivent être doublées de plantations plus hautes qu'elles et rester discrètes par rapport à celles-ci. Ces plantations doivent impérativement comprendre des espèces à feuilles persistantes disposées de manière à créer un écran visuel opaque.

ARTICLE 1AU 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte sont au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.

Le stationnement comprend la place proprement dite et la voie en permettant l'accès, pour les dimensions suivantes :

- place standard : 5 m x 2.5 m
- place PMR : 5 m x 3.3 m
- Largeur voie si stationnement organisé en « bataille » : 6 m
- Largeur voie si stationnement organisé en « épi » ou « longitudinal » : 3.5 m min. Prévoir un retournement.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

Les aires de stationnement sont constituées de matériaux permettant la percolation des eaux pluviales et sont engazonnées. Seules les places destinées aux personnes à mobilité réduite peuvent être aménagées avec des matériaux pleins afin d'être pleinement accessibles.

12.1.6. Traitement végétal des aires de stationnement

Les places de stationnement des véhicules (hors deux-roues) sont ombragées par des arbres à raison d'une unité pour deux places. Si une place est isolée, elle est nécessairement ombragée par un arbre.

12.2. Nombre de places de stationnement

12.2.1. Dispositions générales

Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les parcelles de moins de 400 m² ;
 - 1 place par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
1 place par 60 m² surface de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.
 - Logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat):
0,6 place de stationnement, arrondi à l'entier supérieur (sans qu'il y ait moins d'une place par logement).

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec un minimum de une place ;
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Des locaux fermés, ou couverts, spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des

dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m² pour 80 m² surface de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m² pour 60 m² de surface de plancher;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m².

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

12.3. Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les travaux de restauration, avec ou sans extension de la surface habitable, qui sont tributaires de la délivrance d'un permis de construire et qui réaffectent ou transforment les locaux à des fins habitables, commerciales, professionnelles ou artisanales, sont soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations.

12.2.4. Dispositions particulières au secteur 1AUxf

- Toutes constructions : Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.
- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - 1 place par logement

ARTICLE 1AU 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUx & 1AUxf
Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

13.2. Dispositions particulières aux secteurs 1AUx & 1AUxf

Les espaces végétalisés couvrent au minimum 15 % de la superficie totale du terrain. Ils sont constitués de pleine terre sur au moins 0.80 m d'épaisseur et sont engazonnés.

Ces espaces sont plantés de plantes de haute tige, à raison d'une moyenne d'une unité pour 25 m² de surface d'espace végétalisé. Les arbres sont nécessairement à feuillage permanent. Sont caractéristiques de la flore locale.

ARTICLE 1AU 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUr, 1AUt, 1AUx & 1AUxf

Le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

14.2 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUr & 1AUt

Le coefficient de biotope est fixé à 40% de la surface du terrain.

14.3 - Dispositions applicables aux secteurs 1AUx & 1AUxf

Le coefficient de biotope est fixé à 20% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70