



Ville du Moule

Déclaration de projet

Relative à la construction d'une unité de
traitement de déchets ménagers

Emportant mise en comptabilité du Plan Local de
l'Urbanisme (PLU) de la ville du Moule

/

URBIS

Novembre 2022

Table des matières

A – Présentation du projet	3
1. Contexte du projet SINNOVAL	3
1.1 Propos introductifs	3
1.2 L'objet de la mission	3
1.3 Le cadrage réglementaire	3
2. Présentation du projet	4
2.1 Situation géographique du projet	4
2.2 Caractéristiques du projet	6
B - Le caractère d'intérêt général du projet	7
C - La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	8
1. Le zonage réglementaire	8
2. Règlement	9

A – Présentation du projet

1. Contexte du projet SINNOVAL

1.1 Propos introductifs

La communauté d'agglomération de la Riviera du Levant (CARL) a acquis un terrain sur le site de Gardel pour y réaliser une unité de traitement de ses déchets ménagers, ainsi que ceux issus de la communauté d'agglomération du Nord Grande Terre (CANGT).

Ce projet ambitieux de valorisation des déchets produits à l'échelle des deux communautés d'agglomération permettra notamment leur conditionnement pour alimenter la centrale thermique du Moule. Il sera porté par le SINNOVAL (Syndicat d'INNOvation et de VALorisation), structure qui relie les deux EPCI.

Le projet suppose une modification préalable du zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Moule, ainsi que de l'OAP formulée à l'échelle élargie de la zone de Gardel-Letaye.

1.2 L'objet de la mission

Sur la base des principes techniques d'aménagement défendus dans le projet de mise en œuvre d'une unité de traitement des déchets et de la filière retenue, la mission vise à constituer le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Moule.

En ce sens, il s'agit de présenter l'ensemble des éléments ayant permis de produire le projet d'aménagement d'ensemble préalablement à la justification de son intérêt général et à la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Moule.

1.3 Le cadrage réglementaire

La déclaration de projet s'impose pour toutes les opérations susceptibles d'affecter l'environnement et qui font l'objet d'une enquête publique.

Article L.126-1 du Code de l'environnement stipule que « lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'état ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée [...] ».

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis

à l'enquête publique et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

2. Présentation du projet

Le projet concerne le développement d'une unité de traitement et de valorisation des déchets ménagers et assimilés à l'échelle de la Grande-Terre, afin de :

- Trier et valoriser les matériaux recyclables et la production de Combustibles Solides de Récupération (CSR)

L'unité de traitement et de valorisation projetée permettra à terme de recevoir les ordures ménagères résiduelles (OMr), les encombrants et les emballages.



Figure 1 : Modélisation 3D du futur projet

2.1 Situation géographique du projet

Le projet est localisé au sud de la commune du Moule. Plus précisément, sur la parcelle AY0683, sur le site de Gardel, au cœur d'un environnement agricole qui a connu un développement industriel avec l'usine sucrière.

Le secteur est dominé par la culture de la canne et la parcelle du projet est abandonnée à la pâture.

Celle-ci est localisé au nord de l'usine Gardel, et à proximité immédiate des installations de production d'énergie Albioma, qui valoriseront les Combustibles Solides de Récupération (CSR).

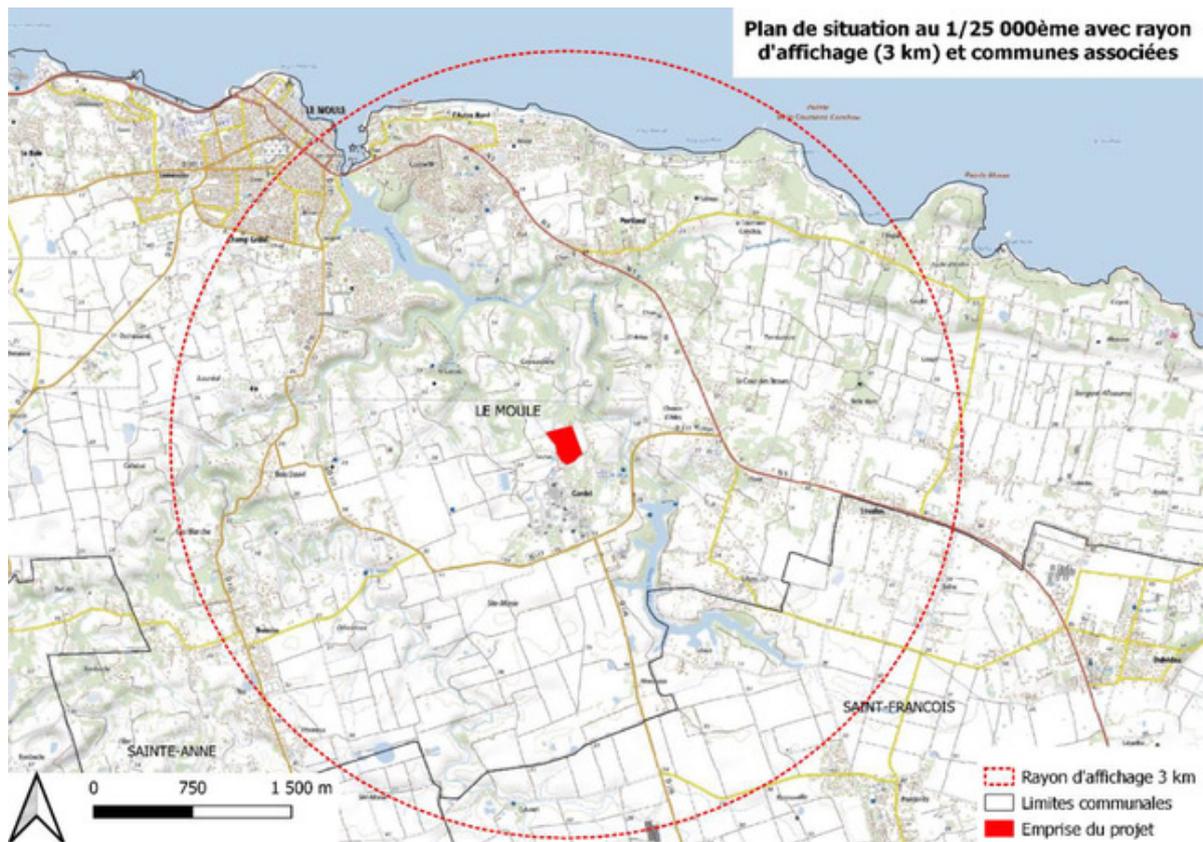


Figure 2 : Localisation de la parcelle du projet AY0683

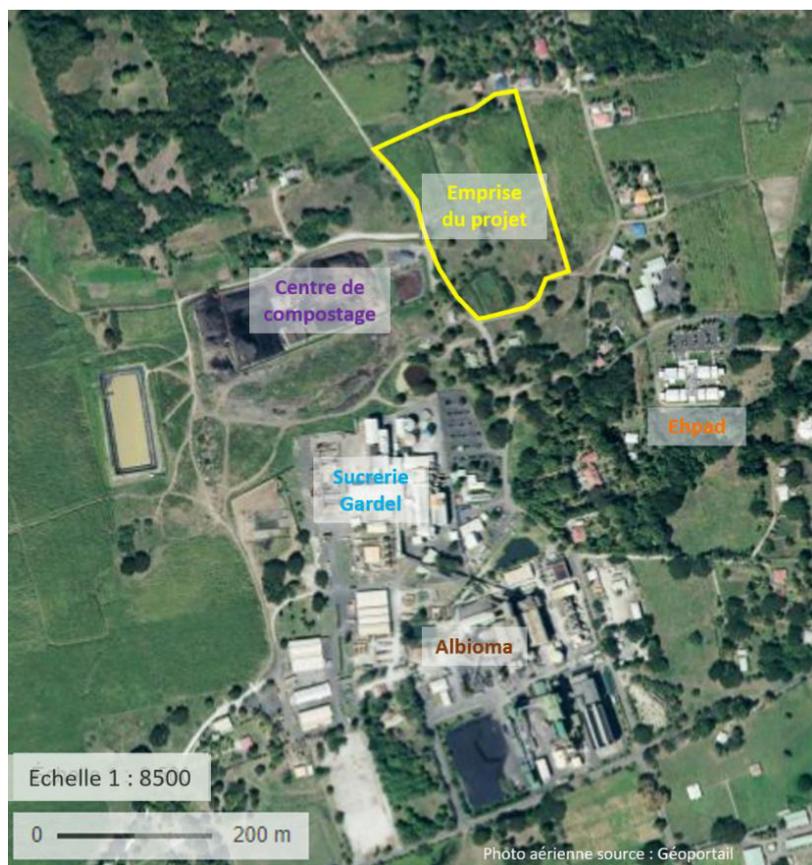


Figure 3 : Situation de la parcelle du projet



Figure 4 : Une parcelle au coeur d'un environnement agricole de canne

2.2 Caractéristiques du projet

Par le tri, la valorisation des déchets et la production de CSR, le projet s'inscrit dans les objectifs suivants :

- Réduction de l'enfouissement des déchets résiduels,
- Réduction des gaz à effet de serre,
- Substitution des énergies fossiles,
- Atteindre l'autonomie énergétique en 2030.

Le processus de combustion actuel étant alimenté à partir de charbon et bagasse, le projet permettra de développer une nouvelle chaudière adaptée à nouveau combustible : les Combustibles Solides de Récupération (CSR). Les CSR nécessitent la mise en place d'un mix énergétique à partir de biomasse (palets de bois), substitution au charbon, afin de représenter la principale source d'alimentation de la centrale.

B - Le caractère d'intérêt général du projet

La Guadeloupe doit faire face à des enjeux importants en matière de déchets, dans un contexte où la préservation de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie sont aujourd'hui primordiales pour l'attractivité d'un territoire.

L'objectif poursuivi par le syndicat SINNOVAL et les deux EPCI membres (Communauté d'Agglomération du Nord Grande-Terre et de la Riviera du Levant) à travers l'unité de traitement est d'optimiser la valorisation des déchets afin de produire un maximum de Combustibles Solides de Récupération (CSR) destinés à alimenter la centrale électrique de Gardel d'une part, et de valoriser des matériaux tels que le fer, le papier et le carton, d'autre part.

Cet équipement participera grandement à la mise en place de pratiques plus vertueuses dans la gestion des déchets ménagers produits sur le territoire. En ce sens, l'intérêt général du projet est pleinement justifié.

C - La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Par sa nature, le projet nécessite d'être spécifiquement traduit dans le PLU. Cependant, actuellement, la parcelle AY0683 est située en secteur 1AUx du PLU du Moule qui constitue « un secteur d'appui à la zone UX destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales. Ce secteur doit participer à affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre ». Le PLU interdit la « création d'installations classées soumises à autorisation » en secteur 1AUx, ce qu'est l'Unité de Valorisation Matière Energie prévue par le SINNOVAL. Ainsi, afin de rendre compatible le projet au PLU, il est proposé les modifications suivantes :

1. Le zonage réglementaire

L'évolution suppose de créer une zone 1AUxtdm spécifique à ce projet d'une surface de 42.010 m².

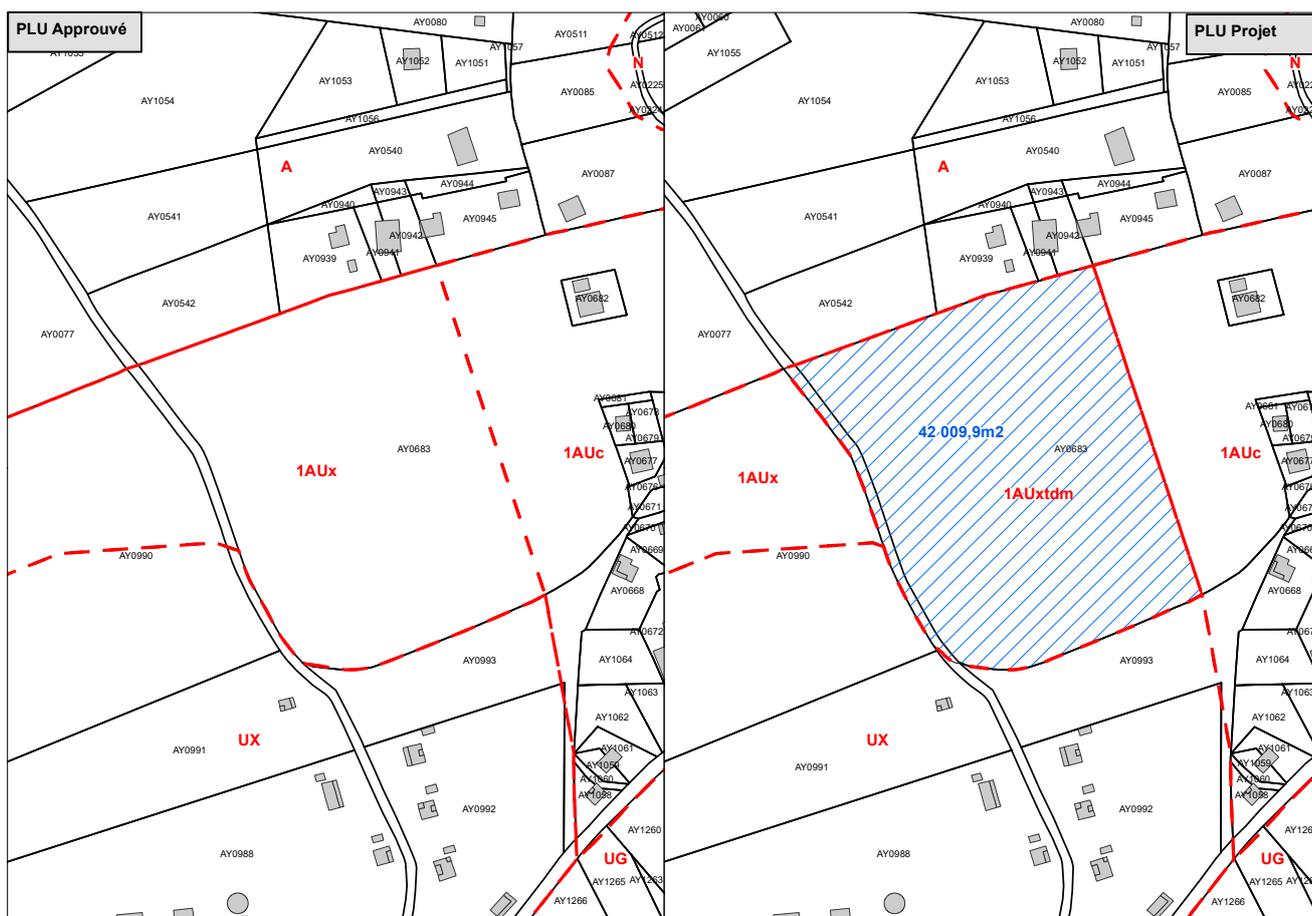


Figure 5 : Proposition de modification de PLU pour la parcelle AY0683

2. Règlement

Le projet tel que proposé suppose de reconsidérer quelques articles réglementaires de la zone 1AUx en créant un secteur 1AUxtdm destiné à l'accueil d'une unité de traitement et de valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Le règlement sera ainsi légèrement modifié pour s'adapter au mieux aux caractéristiques du projet à travers les articles :

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.5 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUxtdm

Dans le secteur 1AUxtdm sont notamment interdits :

- 1.5.1 les constructions à usage d'habitation ;
- 1.5.2 les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- 1.5.3 les carrières.

Article 1AU 2 : Types d'occupations et utilisations du sol soumis à conditions spéciales

2.4 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUxtdm

Dans le secteur 1AUxtdm sont notamment autorisés :

- 2.4.1 - Les constructions et installations abritant des activités économiques, de services, artisanales et commerciales.
- 2.4.2 - Les installations classées ou non classées

Les articles réglementaires s'appliquant à la zone 1AU en intégrant les dispositions spécifiques du secteur 1AUxtdm se déclinent désormais comme ci-dessous.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine des principales sections de la commune ou une zone d'habitat partiellement occupée et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation. Elle est destinée au développement de l'urbanisation sur la base d'opérations d'aménagement et dans les conditions fixées dans le présent règlement.

La zone 1AU recouvre des terrains peu ou pas urbanisés et situés généralement en franges de zones urbaines dont le niveau d'équipements d'infrastructures et l'insuffisance de capacité de desserte ne permettent pas de construction immédiate.

La zone 1AU doit permettre de développer une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle de l'agglomération et de la commune du Moule. Elle doit participer au développement des fonctions d'habitat et d'équipement qui vise à conforter la dimension urbaine centrale de la commune et des pôles ruraux de développement, en ouvrant des perspectives d'accueil d'activités économiques, touristiques, en accompagnement de l'habitat résidentiel.

La zone 1AU a pour objet, par des opérations de petite et moyenne dimension, l'organisation du développement de l'agglomération principale dans sa périphérie immédiate et des zones de vie des sections communales.

Elle introduit une diversité de formes et de densités, et privilégie l'initiative privée en dehors des actions spécifiques de la collectivité en matière d'habitat social. Elle ouvre par ailleurs des perspectives d'accueil d'activités économiques, touristiques, en accompagnement de l'habitat résidentiel, et industrielles dans le site de Gardel notamment.

La zone 1 AU est une zone destinée à être aménagée à court, moyen ou long terme, en attendant de disposer, de manière correcte, d'équipements de viabilité et de conditions d'accès convenables et durables, et de bénéficier d'intentions d'aménagement précises. **La zone 1 AU** est appelée à porter des secteurs urbains d'une densité équivalente aux zones urbaines proches.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des conditions de viabilité, de mise en place ou de renforcement des réseaux techniques.

La zone 1 AU se décline à travers plusieurs secteurs dont les particularités s'expriment à travers la nature des occupations et d'utilisations des sols, la composition urbaine et les formes bâties privilégiées. L'aménagement de ces secteurs se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble approuvé par la collectivité :

- **Le secteur 1AUb** concerne les terrains d'assiette de la presqu'île de la Baie sur lesquels la Municipalité réaffirme la volonté d'y favoriser un développement touristique et résidentiel au travers de formes ambitieuses.
- **Le secteur 1AUc** concerne des îlots peu ou pas urbanisés, des secteurs de développement du centre ville du Moule où la mise en œuvre des principes de mixité et de diversité est recherchée dans l'objectif d'un renforcement du centre ville et de l'agglomération principale.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmé sur la base du dispositif réglementaire des zones UA & UB, caractérisées par une densité élevée, une implantation continue ou discontinue, ...

- **Le secteur 1AUg** correspond aux secteurs d'extension des pôles ruraux de développement caractérisés par une occupation ponctuelle sous forme de constructions individuelles de statut légal ou spontané.

La vocation dominante de cette zone, l'habitat, est affirmée sur la base du dispositif réglementaire de la zone UG.

- **Le secteur 1AUpat** concerne le site de Néron, l'appareil industriel et l'ancienne habitation qui s'y sont inscrits. Ce secteur est destiné à la promotion patrimoniale du site et de ses dimensions plurielles (naturelle et paysagère, historique, ...). La Municipalité souhaite préserver ce lieu, le mettre en valeur afin de lui conférer

une dimension culturelle, pédagogique et récréative, et y favoriser un développement touristique venant enrichir l'offre sur le territoire communal.

• **Le secteur 1AUx** constitue un secteur d'appui à la zone UX destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales. Ce secteur doit participer à affirmer un pôle de développement économique ouvert sur l'émergence de nouvelles technologies, rayonnant sur l'Est Grande-Terre.

Compte tenu de son caractère stratégique lié à son positionnement et à son interface avec le territoire agricole dans le domaine de l'agro-transformation, l'urbanisation de ce secteur ne sera autorisée que s'il rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et en fonction des accès autorisés par les gestionnaires des différentes voies.

• **Un secteur 1AUxtdm** destiné à l'accueil d'une unité de traitement et de valorisation des déchets ménagers et assimilés à l'échelle de la Grande-Terre. Implantée à Gardel, cette unité permettra le tri et la valorisation des matériaux recyclables et la production de Combustibles Solides de Récupération (CSR).

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, peuvent constituer une gêne ou un danger pour les secteurs avoisinants.

1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception des secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUg, 1AUpat & 1AUxtdm

Sont notamment interdites :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 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 du voisinage.
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation

1.2 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUc & 1AUg

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- 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 carrières.

1.3 – Dispositions particulières au seul secteur 1AUb

- les constructions à usage de commerce, bureaux et de services, les constructions à usage d'artisanat, autres que celles liées à la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- 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 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 carrières.

1.4 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUpat

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- 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 carrières.

1.5 – Dispositions particulières aux secteurs 1AUxtdm

Dans le secteur 1AUxtdm sont notamment interdits :

- 1.5.1 les constructions à usage d'habitation ;
- 1.5.2 les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- 1.5.3 les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 – Dispositions générales s'appliquant à l'ensemble de la zone 1 AU,

à l'exception des secteurs 1AUe, 1AUt, 1AUx & 1AUxtdm

Les secteurs de la zone 1AU feront l'objet de projets d'aménagement proposés par les pétitionnaires et approuvés par délibération du conseil municipal, hormis pour les permis relevant de la compétence de l'Etat. Pour ces derniers, le projet d'aménagement fera l'objet d'un avis consultatif de la collectivité.

Les constructions et utilisations autorisées seront conformes au schéma de secteur / cahier des clauses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales approuvés par délibération du conseil municipal.

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

2.1.1 - Les constructions abritant des activités artisanales à condition qu'elles soient, par leur volume et leur aspect extérieur, compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'entraînent pas d'inconfort ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche.

2.1.2 - 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 .

2.1.3 - Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m². Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

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

2.1.5 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que le programme qui les contient se situe en dehors de l'emprise publique et a un caractère de service aux usagers automobiles.

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

2.1.7 - L'amélioration et l'extension limitée de constructions à usage d'habitation existantes (extension limitée à 25% de l'unité existante, pour une surface totale ne pouvant excéder 200 m²).

2.2 – Dispositions particulières au secteur 1AUb

Sont notamment admises :

2.3.1 – les constructions et utilisations à usage :

2.3.1.1 – de structures hôtelières ;

2.3.1.2 – touristique et para-touristique ;

2.3.1.3 – d'animation et de loisirs ;

2.3.1.4 - de services liés aux activités admises dans la zone;

2.3.1.5 - d'équipement collectif;

2.3.1.6 - d'habitation.

2.3.2 - les terrains aménagés en camping et caravaning.

2.3 – Dispositions particulières au secteur 1AUx

Sont notamment admises :

2.3.1 - Les constructions et installations abritant des activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage de commerces ou de services

2.3.2 - Les constructions à usage de dépôts et d'entrepôts.

2.3.3 - Les installations classées ou non classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

2.3.4 - Les constructions à usage d'équipement collectif et de service public.

2.3.5 - Les constructions et les équipements à caractère social, administratif, d'enseignement technique, professionnel ou de recherche, ainsi que les constructions à caractère culturel (musée) ou destinée à la promotion des productions.

2.3.6 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

2.4 – Dispositions particulières aux secteurs UXtmd

Dans le secteur UXtmd sont notamment autorisés :

2.4.1- Les constructions et installations abritant des activités économiques, de services, artisanales et commerciales.

2.4.2 - Les installations classées ou non classées

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3. ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil..
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- 1.4. Tout accès sur la RN4 doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière de voies à grande circulation.

2. Voirie

- 1.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- 1.2. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.
- 1.3. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
- 1.4. Toute voie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie publique constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE 1 AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE 1 AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

- 6..1 - Les constructions doivent s'implanter en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur tel que visé à l'article 1AU2, alinéa 2-2-1.
- 6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RN, à 16 mètres de l'axe des RD et à 12 mètres de l'axe de toute autre voie existante, modifiée ou à créer. Elles doivent s'inscrire en harmonie avec le retrait marqué par les constructions avoisinantes.
- 6.3 - Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 18 mètres des berges des rivières et des ravines, des rebords de pentes abruptes ou des pieds de talus. La marge de reculement peut être augmentée suivant l'avis du service compétent en matière de risques naturels.
- 6.4 - Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait de la limite des cheminements réservés aux piétons.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales

La distance mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

7.2 – Dispositions particulières au secteur 1Aux

7.2.1 - L'implantation en mitoyen est autorisée sur une limite séparative sous réserve que les bâtiments implantés sur les parcelles intéressées soient de même importance, présentent les mêmes aspects et un ensemble architectural cohérent, et que soit prévue la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu.

7.2.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyen, elles sont implantées de sorte que la distance horizontale, mesurée de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas et le point le plus haut de la façade, sans être inférieure à 6 mètres.

7.2.3 – Ne sont pas touchés par les prescriptions de l'alinéa 7.2 ci-dessus les obstacles tels que antennes, cheminées et superstructures de faible importance.

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

8.1 – Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les annexes sont exclues du champ d'application du présent article.

8.2 - Dispositions particulières

8.2.1 – Lorsque les façades en vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance définie à l'alinéa 8.1.1. peut être réduite de moitié ($L \geq H/2$).

8.2.2 - Les bâtiments affectés à des usages autres que celui d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L \geq H/2$).

8.2.3 – En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera conforme au projet d'aménagement du site tel que visé à l'article AU2 - 2 .1 ; l'urbanisation du site ne sera autorisée que si le projet rentre dans le cadre de l'aménagement préconisé par la collectivité et que si les dessertes en réseau le permettent.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition de la hauteur

10.1.1 - La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.

10.1.2 - Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2 - Dispositions générales, à l'exception des secteurs 1AUb & 1AUc

10.2.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R+1, et ne peut excéder 7 mètres.

10.2.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 10 mètres.

10.2.3 - La hauteur indiquée ci-dessus peut être adaptée pour les constructions et installations hors normes.

10.3 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUc

10.3.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de six niveaux, soit R+5, et ne peut excéder 20 mètres.

10.4 - Dispositions particulières aux secteurs 1AUc

10.4.1 - La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2, et ne peut excéder 10 mètres.

10.4.2 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 12 mètres.

10.5 - Dispositions particulières aux secteurs 1Aux

Compte-tenu de la nature et de la destination des bâtiments, il n'est pas fixé de plafond de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,30.

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